



Finanssivalvonnan johtokunta alentaa enimmäisluototussuhdetta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 19.3.2018 päättänyt alentaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä mainittua sitovaa enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen luottojen osalta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.

Päätös tulee voimaan heinäkuun 1. päivänä 2018.

Päätöksen perustelut

Kotitalouksien velkaantuneisuus kasvoi vuoden 2017 kolmannella vuosineljänneksellä Suomessa uuteen ennätykseen, 128 prosenttiin suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin vuosituloihin. Velkaantuneisuus on enemmän kuin kaksinkertaistunut viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Velkaantuneisuus on tällä hetkellä noin 40 prosenttiyksikköä suurempi kuin enimmillään ennen Suomen 1990-luvun alun pankkikriisiä.

Suomessa on muuhun Eurooppaan verrattuna erityisen paljon vaihtuvakorkoisia asuntolainoja. Joulukuussa 2017 euribor-sidonnaisten lainojen osuus asuntolainakannasta oli 92 %. Lisäksi uusien asuntolainojen keskimääräinen maturiteetti on kasvanut vuosien 2014 – 2017 välillä noin 18 vuodesta noin 19,5 vuoteen.

Velkaantuneisuuden arvioidaan lähivuosina edelleen kasvavan. Velkaantuneisuutta siivittävät muun muassa myönteiset talous- ja työllisyysnäykymät, kuluttajien vahva luottamus, matala korkoympäristö, uusien asuntolainojen ehtojen keveneminen, asuntomarkkinoiden vilkkaus kasvukutsuksissa sekä taloyhtiölainojen ja kulutusluottojen kasvanut kysyntä.

Kotitalouksien velkaantuneisuuden suuruus ja kasvu ovat merkittäviä riskejä Suomen rahoitusjärjestelmän ja kokonaistalouden vakaudelle. Kasvava velkaantuneisuus heikentää kotitalouksien ja koko rahoitusjärjestelmän kykyä reagoida rahoitusjärjestelmään ja talouteen kohdistuviin häiriöihin. Suuri velkaantuneisuus voimistaa talouteen kohdistuvia sokkeja, koska tyypillisesti velkaantuneet talousyksiköt voimakkaasti supistavat kulutustaan ja investointejaan talouden häiriötilanteissa.

Velkaantumisen suuruuteen ja kasvuun liittyvien järjestelmäriskien pienentämiseksi Finanssivalvonnan johtokunta on päättänyt alentaa uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin. Päätös rajoittaa vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen myöntämistä ja siten pienentää kotitalouksien kannustimia velkaantua.

Ensiasunnon hankintaan otettujen asuntolainojen osalta enimmäisluototussuhde pysyy ennallaan 95 prosentissa. Päätöksellä ylläpidetään ensiasunnon ostajien pääsyä asuntomarkkinoille.



Ensiasunnon ostajien asuntolainojen luototussuhteet ovat tyypillisesti suuria. Siten ensiasunnon ostajat ja muut vakuuksiin nähden suuria asuntoluottoja ottaneet kotitaloudet ovat keskimääräisesti haavoittuvimpia asuntomarkkinoiden häiriöiden suhteen. Vaikka enimmäisluototussuhteen kiristäminen ei suoraan kohdistu ensiasuntolainoihin, toimenpide osaltaan kannustaa omistusasunnon vaihtoa harkitsevia ensiasunnon jo ostaneita kotitalouksia lyhentämään aiemmin ottamiaan asuntolainoja.

Päätösesityksestä pyydetty lausunnot

Finanssivalvonta pyysi Finanssiala ry:ltä ja OP-Ryhmältä lausunnot enimmäisluototussuhteen alentamista koskevasta päätösesityksestään. Finanssiala ry toteaa lausunnossaan, että enimmäisluototussuhteen kiristämiseksi laissa asetetut edellytykset eivät täyty. OP-Ryhmän näkemyksen mukaan asuntoluottokannan tämänhetkisen kasvuvauhdin näkökulmasta enimmäisluototussuhteen kiristämiseksi ei ole perusteita. OP Ryhmän lausunnon mukaan kotitalouksien velkaantumiskehityksen katkaisemiseksi olisi keskeistä puuttua asuntoluototuksen sijaan erityisesti esim. pikaluottojen sääntelyyn ja rajoittamiseen.

Finanssivalvonta katsoo laissa asetettujen edellytysten enimmäisluototussuhteen kiristämiseksi täyttyvän. Luottolaitoslain mukaan Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi alentaa enimmäisluototussuhteen mukaisia luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Vaikka kotitalouksien velkaantuneisuuden, asuntoluotonannon ja asuntohintojen nousuvauhdit eivät tällä hetkellä ole poikkeuksellisen nopeita, velkaantuneisuuden historiallisesti ennätyksellinen suuruus ja edelleen jatkuva kasvu puoltavat enimmäisluototussuhteen kiristämistä. Velkaantuneisuuden tason ja kasvun yhdistelmän aiheuttamaa riskien kasvua voidaan pitää poikkeuksellisenä rahoitusjärjestelmän vakautta vaarantavana tekijänä.

Enimmäisluototussuhteen alentaminen on Finanssivalvonnan käytettävissä olevista makrovakaustoimenpiteistä soveltuvin kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvun rajoittamiseen. Myös kulutusluottojen merkitys kotitalouksien velkaantumisessa on viime aikoina kasvanut. Valtaosa kotitalouksien veloista on kuitenkin edelleen asuntoluottoja. Siten asuntoluotonantoon kohdistuvien makrovakaustvälineiden käyttö on ensisijainen keino kotitalouksien velkaantumiseen liittyvien järjestelmäriskien lievittämiseksi.