

20.10.2020
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,*
- *ei päätä poiketa enimmäisluottotussuhteiden osalta luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n mukaisista perustasoista, sekä*
- *korostaa viestinnässään lainanottajien maksukyvyyn huolellisen arvioinnin tärkeyttä sekä pidättyvyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavallomaista pidempien luottojen myöntämisessä.*

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Talousnäkymät ovat koronpandemian ja sen toisen aallon vuoksi edelleen hyvin epävarmat. Suomessa asuntomarkkinat ja -luotonanto ovat toipuneet kevään pudotuksesta, mutta työllisyysnäkymät ovat heikot. Epävarmuus viennin tulevasta kehityksestä on suurta.

Ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – alustava arvo kesäkuun lopussa oli -1,57. Ensisijaisen riskimittarin tasoon vaikuttavat luottokannan kasvu ja BKT:n supistuminen. Siinä tapauksessa, että tuleva BKT:n kehitys vuosina 2020–2022 noudattaa viimeaikaisia ennusteita eikä suuria muutoksia oletetun luottokannan kehityksessä tapahdu, ensisijaisen riskimittarin kasvu säilynee negatiivisena.

Luottokannan kasvu oli vuoden ensimmäisellä puoliskolla suhdannetilanteeseen nähden nopeaa, etenkin yrityssektorilla. Kasvuun vaikuttivat osaltaan lyhennysvapaat ja tukitoimet. Pandemian ja talouden kehitykseen liittyvän epävarmuuden vuoksi yritysluottojen kysynnän odotetaan kuitenkin heikkenevän loppuvuonna.

Täydentävien riskimittarien ja muiden saatavilla olevien indikaattoreiden ja tilastojen perusteella merkkejä luottomarkkinoiden ylikuumenemisestä ei ole. Muuttuva lisäpääomavaatimus on perusteltua säilyttää 0 prosentin tasolla.

Enimmäisluottotussuhteiden säilyttäminen lakimääräisillä perustasoillaan

Finanssivalvonnan johtokunta päätti 29.6.2020 palauttaa muita kuin ensiasunnon ostajia koskevan enimmäisluottotussuhteen 85 prosentista lakimääräiselle perustasolle 90 prosenttiin. Päätöksellä pyrittiin torjumaan koronaviruksen aiheuttamia ja asuntomarkkinoiden vakaata toimintaa uhkaavia suhdanneluonteisia riskejä. Ensiasunnon ostajia koskeva enimmäisluottotussuhde on ollut perustasollaan 95 prosentissa lakimääräisen vaatimuksen voimaantulosta lähtien.

20.10.2020
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

Vanhojen osakeasuntojen kaupat, uusien asuntolainojen nostot ja vanhojen asuntolainojen uudelleenneuvottelut palasivat kesä-elokuussa 2020 vuodentakaiselle tasolle huhti-/toukokuun poikkeuksellisen kehityksen jälkeen. Asuntojen reaali hinnat laskivat elokuussa edelleen valtaosassa maata sekä keväästä että vuotta aiemmasta, eikä alueellinen kehitys merkittävästi poikennut koronakriisiä edeltäneistä trendeistä.

Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoi edelleen huhti-kesäkuussa, kun tulojen kasvu hidastui koronakriisin myötä enemmän kuin velan kasvu. Myös uusien asuntolainojen pitkät takaisinmaksuajat yleistyivät touko-elokuussa. Pitkät takaisinmaksuajat yhdistettyinä yleistyneisiin lyhennysvapaisiin kasvattavat kotitalouksien velkaantuneisuutta verrattuna tilanteeseen, jossa lainoja maksettaisiin takaisin nopeammin.

Talouden ja asuntomarkkinoiden suhdannenäkymissä ei ole Finanssivalvonnan johtokunnan edellisen enimmäisluototussuhteita koskevan makrovakauspäätöksen jälkeen tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, jotka puoltisivat enimmäisluototussuhteiden lakimääräisistä perustasoista poikkeamista. Nykyisessä poikkeuksellisessa ja hyvin epävarmassa tilanteessa lainanottajien maksukyvyn huolellinen arviointi on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää. Lainanantajien on perusteltua noudattaa pidättyväisyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien luottojen myöntämisessä.