

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussävelneden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 18.3.2021 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle.

Finanssivalvonnan johtokunta ei tässä vaiheessa katso perustelluksi kiristää luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä mainittua enimmäisluototussuhdetta.

Finanssivalvonnan johtokunta seuraa tarkasti asuntomarkkinoiden toimintaa ja kotitalouksien velkaantumista, arvioiden tarvetta kiristää jatkossa makrovakaussävelneden riskien hillitsemiseksi.

Nykyisessä poikkeuksellisessa tilanteessa, johon liittyy myös epävarmuuksia, lainanottajien maksukyvyn huolellinen arviointi on edelleen ensiarvoisen tärkeää. Lainanantajien on perusteltua noudattaa pidättyväisyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien luottojen myöntämisessä.

Lisäksi Finanssivalvonnan johtokunta päätti kokouksessaan, että makrovakaussävelneden alustavat julkaisuajankohdat julkaistaan etukäteen jokaisen kalenterivuoden alussa. Lopullinen julkaisupäivä vahvistetaan hyvissä ajoin ennen päätösajankohtaa. Päätökset pyritään julkaisemaan päätöstä seuraavana työpäivänä klo 9.30 ennen pörssikaupankäynnin alkamista. Päätöksen kohteena olevia toimijoita tiedotetaan päätöksestä ennen sen julkistamista.

Päätöksen perustelut

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Koronapandemian toinen aalto hidastaa talouden kasvua ja pitää yllä epävarmuutta. Työmarkkinat toipuvat hitaasti koronapandemiasta. Suomen Pankin ennusteen mukaan yksityinen kulutus kääntää Suomen talouden 2,2 prosentin kasvuun vuonna 2021 ja kasvu kiihtyy 2,5 prosenttiin vuonna 2022.

Ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – alustava arvo syyskuun 2020 lopussa oli -2. Luottokannan kasvu on ollut koronapandemian aikana melko nopeaa, etenkin yrityssektorilla. Viime aikoina pankkien yritysluottokannan kasvu on kuitenkin hidastunut. Yleiseen taloustilanteeseen ja siihen liittyvään epävarmuuteen nähden asuntorahoituksen kasvu on ollut varsin nopeaa.

18.3.2021

FIVA 1/02.08/2021

Julkinen

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

Enimmäisluototussuhteiden säilyttäminen lakimääräisillä perustasoillaan

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

Enimmäisluototussuhteen keventämisen vaikutukset näkyivät vuoden 2020 jälkimmäisellä puoliskolla odotetusti muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen luototussuhteissa. Yli 85 prosentin luototussuhteiden osuus uusien nostojen euromäärästä (n. 12 %) oli vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä samaa suuruusluokkaa kuin vuoden 2018 toisella neljänneksellä ennen enimmäisluototussuhteen kiristämistä. Ensiasuntolainojen suuret, yli 90 prosentin luototussuhteet yleistyivät edelleen, ja niiden osuus uusissa nostoissa oli lähes neljännes.

Enimmäisluototussuhteen keventäminen ja asuntolainojen alhaiset korot sekä lyhennysvapaat ovat pitäneet yllä asuntomarkkinoiden aktiivisuutta. Asuntokauppa ja asuntolainanto palasivat kesällä vuodentakaiselle tasolle ja vilkastuivat syksyllä edellisvuosien tasoon nähden. Keväällä 2020 syntynyt ero vuodentakaiseen kuroutui loppuvuonna umpeen niin, että asuntokauppojen ja uusien asuntolainojen määrät eivät vuositasolla poikenneet merkittävästi vuotta aiemmasta.

Tavanomaista pidemmät asuntolainat yleistyivät yhä, ja yli 26 vuotta pitkien asuntolainojen osuus uusista asuntolainoista jatkoi kasvuaan vuonna 2020. Viimeisimpien kyselytietojen (2019/II–2020/II) mukaan keskimääräiset uudet asuntolainat ja lainanottajien kokonaisvelat kasvoivat lainanottajien tuloihin nähden.

Asuntojen hinnat ovat edelleen nousseet erityisesti eräissä suurimmissa kaupungeissa, kun taas pysyivät ennallaan tai laskivat muualla Suomessa vuonna 2020. Tammi–joulukuun hintakehitys ei kuitenkaan poikennut merkittävästi pidempiaikaisista trendeistä.

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 prosenttiyksikköä suurempi kuin vuotta aiemmin. Velan vuosikasvu pysyi ennallaan 3,7 prosentissa, kun taas vuositulojen kasvu hidastui 0,3 prosenttiin. Velat kasvoivat myös suhteessa BKT:hen.

Edellä kuvattu asuntomarkkinoiden vilkastuminen ja myönnettyjen asuntolainojen kasvu vuoden 2020 loppupuolella yhdessä rakenteellisesti korkean kotitalouksien velkaantuneisuuden kanssa voivat viitata rahoitusvakausriskien kasvuun vallitsevassa taloustilanteessa. Vuoden jälkipuoliskolla alkaneessa asuntomarkkinoiden vilkastumisessa voi toisaalta osittain olla kyse markkinoiden huhti-toukokuista notkahdusta seuranneesta korjausliikkeestä. Koska talouden näkymiin ja tilannekuvaan kokonaisuutena liittyy edelleen merkittäviä epävarmuuksia, tässä vaiheessa ei ole perusteltua kiristää enimmäisluototussuhteita, mutta tilanteen kehitystä on syytä seurata tarkasti.