



12.2.2020

Salassa pidettävä

JulkL24 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan asiaa koskevan päätöksen julkistamisen 23.3.2020 jälkeen.

Suomen Pankin lausunto Finanssivalvonnan johtajan päätösesitykseen makrovakausräjäytysten käytöstä

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

Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää

- *asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle,*
- *jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla, 19.3.2018 tehdyn, enimmäisluototussuhteen alentamista koskeva päätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5 prosenttiyksiköllä, sekä*
- *painottaa viestinnässään kotitalouksien korkeaan velkaantuneisuuteen, asuntoluottojen takaisinmaksuaikojen pidentymiseen sekä uudisrakentamisen suuriin taloyhtiölainaosuuksiin liittyviä riskejä.*

Suomen Pankin lausunto

Suomen Pankki katsoo, että

- *on perusteltua pitää muuttuva lisäpääoma 0,0 %:n tasolla,*
- *jatkaa enimmäisluototussuhteen alentamista koskevan päätöksen voimassaoloa, ja*
- *viestiä velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin liittyvistä riskeistä.*

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakausräjäytymät

Suomen talous kasvoi vahvasti vuoden 2019 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä, mutta lyhyen aikavälin mallien perusteella kasvu näyttää lähes pysähtyneen vuoden viimeisellä neljänneksellä. Talouskasvua ovat tukeet sekä kulutus ja investoinnit että nettovienti. Sekä kotitalouksien että yritysten luottamus lähitulevaisuuden talouskehitykseen on kuitenkin heikentynyt jo pitkään. Sen sijaan luottamus omaan talouteen, jota kuluttajat ovat todennäköisesti parempia arvioimaan, on pysynyt melko vakaana. Työllisyysasteen kasvu näyttää edelleen hidastuvan, mistä kertovat mm. alentuneet työllisyysodotukset.

Inflaatio on hidastunut sekä yhdenmukaistetulla (YKHI) että kansallisella kuluttajahintaindeksillä (KHI) mitattuna. Marraskuussa YKHI kasvoi



0,8 prosenttia ja KHI 0,7 prosenttia vuoden takaiseen nähden. Inflaation hidastumista selittää pääasiassa voimakkaasti vaihteleva energiakomponentti.

Asuntorakentaminen hiljeni selvästi viime vuonna. Viimeisimmät havainnot myönnettyissä rakennusluvuissa ja uusissa aloituksissa viittaavat laskun hidastumiseen, mutta valmistuneiden asuntojen määrä supistuu todennäköisesti vielä tänä ja ensi vuonna.

Uusia asuntolainoja nostettiin marraskuussa 2019 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla 4,8 % vuodentakaista enemmän. Sen sijaan asuntoyhteisöt nostivat 11,6 % vähemmän uusia lainoja vastaavalla ajanjaksolla ja näiden lainojen kannan kasvu hidastui 8,4 prosenttiin. Kokonaisuutena luottolaitosten välittämän asuntorahoituksen kasvu pysyi jokseenkin ennallaan ja oli marraskuussa 4,2 %. Asuntoyhteisölainojen osuus asuntorahoituskannasta on noin 25,9 %.

Uusien asuntolainojen keskikorko on ollut historiallisen matalalla, alle 0,8 prosentissa, kesästä 2019 lähtien. Samaan aikaan uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika on pidentynyt vajaaseen 21 vuoteen. Yli 26-vuotisten lainojen osuus oli marraskuussa jo runsaat 8 % uudesta asuntoluotonannosta.

Asuntojen hinnat nousivat vuoden 2019 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 0,4 % vuotta aiemmasta. Kun vuosimuutoksesta poistetaan yleinen kuluttajahintojen nousu, asuntojen hinnat laskivat reaalisesti 0,6 %. Asuntojen hinnoissa ei ole merkkejä laajamittaisesta yliarvostuksesta.

Kotitalouksien velat (ml. arvioidut taloyhtiölainat) suhteessa käytettävissä olevaan tuloon olivat vuoden 2019 kolmannella neljänneksellä 127,2 %, kun velkasuhde neljännesvuotta aiemmin oli tarkentuneiden tietojen mukaan ennätyksellisen suuri 128,5 %.

Suomen pankkisektorin riskiperusteiset vakavaraisuussuhteet vahvistuivat vuoden 2019 kolmannella neljänneksellä pääasiassa liiketoimintasuunnitelmien muutoksiin ja yritysjärjestelyihin liittyvien kertaluonteisten erien ansiosta. Suomen pankkisektorin vakavaraisuus ja luottokannan laatu ovat edelleen eurooppalaista keskitasoa vahvempia. Suomalaispankkien ylimääräisten pääomapuskurien laskutrendi kuitenkin jatkui vuoden 2019 loppupuolella.



2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

EKP:n neuvosto päätti syyskuun kokouksessaan keventää rahapolitiikkaa entisestään useita toimia sisältävän toimenpidekokonaisuuden avulla. Nämä päätökset ovat edelleen voimassa niin kauan kuin on tarpeen suotuisan likviditeettitilanteen ja vahvasti kasvua tukevan rahapolitiikan ylläpitämiseksi.

Tämä toimenpidekokonaisuus pitää euroalueen rahoitusolot kevyinä vielä pitkään ja tukee pankkien luotonantoa. Rahapoliittisten toimien vaikutukset vahvistavat suotuisia rahoitusoloja kaikilla talouden sektoreilla. Etenkin kotitalouksien ja yritysten lainansaannin helpottuminen tukee kulutusta ja yritysten investointeja, mikä pitää yllä euroalueen talouskasvua ja tukee siten inflaatiovauhdin palautumista vakaasti lähemmäksi keskipitkän aikavälin tavoitetta.

Euroalueen talousnäkyymiin kohdistuvat riskit painottuvat edelleen odotettua heikomman kehityksen suuntaan geopolittisten tekijöiden, protektionismin kasvun ja kehittyvien markkinoiden heikkouksien vuoksi, mutta riskit eivät ole yhtä merkittäviä kuin aiemmin, koska osa kansainväliseen kauppaan liittyvästä epävarmuudesta on väistymässä. Uutena riskitekijänä maailmantaloudelle ja kansainväliselle kaupalle on noussut Kiinasta alkunsa saanut koronavirusepidemia, jolla arvioidaan olevan vaikutusta rahoitusmarkkinoiden lisäksi myös reaalityouteen.

Myös Suomessa talouskasvu on hidastumassa kuluvana vuonna noin prosentin tuntumaan. Kevyet rahoitusolot ovat ylläpitäneet talouskasvua myös Suomessa, eikä kevyen rahapolitiikan negatiivisista sivuvaikutuksista ole juurikaan merkkejä. Talouden alasuuntaisten riskien toteutuminen voisi kuitenkin johtaa esimerkiksi asuntorahoituksen kysynnän pienenemiseen etenkin, jos myös työmarkkinoiden näkyvät heikkenisivät selvästi.

3 Johtopäätökset

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen ensisijainen riskimittari – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeama – on pysynyt viime vuosineljännekset melko tasaisena, ja se oli ennakkotietojen mukaan vuoden 2019 kolmannen neljänneksen lopulla -10,3 prosenttiyksikköä. Ensisijainen indikaattori on viime aikoina pysynyt selvästi negatiivisena. Ensisijaisen riskimittarin mukainen yksityisen sektorin kokonaisluotonanto kasvoi viime vuoden kolmannella neljänneksellä 1,4 prosentin vuosivauhtia. Hitaaseen kasvuun vaikutti etenkin yritysten lainakannan (sis. myös yritysten väliset lainat) pieneneminen.



12.2.2020

SP/48/C11.2/2020

Salassa pidettävä

Julkl24 § 12 k

Täydentävistä riskimittareista tavaroiden ja palvelujen nettovirtoja eli kansantalouden ulkoista velkaantumista mittaava vaihtotase oli vuoden 2019 kolmannella neljänneksellä ylijäämäinen. Ennusteiden mukaan se pysynee kuitenkin vuositasolla negatiivisena lähivuodet. Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan Suomen vaihtotase säilyy alijäämäisenä noin 1 prosentissa suhteessa BKT:hen vuoteen 2022 asti.

Talouden vaimeiden näkymien sekä luottosuhdanteen maltillisen kehityksen vuoksi ei lisäpääomavaatimuksen asettaminen nykytilanteessa ole perusteltua.

Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa tuloihin on kasvanut kahden vuoden takaiseen tilanteeseen nähden. Asuntorahoituksen kasvu on kokonaisuutena jatkunut ennallaan. Uusien asuntolainojen ehdot ovat höltyneet, kun pitkät asuntolainat ovat yleistyneet ja marginaalit kaventuneet. Enimmäisluototussuhteen kiristämisen tähänastiset vaikutukset asuntoluotonantoon ja kotitalouksien velkaantumiseen arvioidaan kokonaisuutena pieniksi. Asuntoluotonantoon liittyvät rakenteelliset haavoittuvuudet ovat pysyneet pääosin ennallaan tai kasvaneet.

Finanssivalvonnan johtokunnan maaliskuussa 2018 tekemä ja heinäkuussa 2018 voimaan tullut päätös muiden kuin ensiasunnonostajien enimmäisluototussuhteen alentamisesta 5 prosenttiyksiköllä on perusteltua pitää voimassa.

Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus on edelleen merkittävä riski Suomen rahoitusjärjestelmän ja kokonaistalouden vakaudelle. *Viestintä velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin liittyvistä riskeistä on siten edelleen perusteltua.*

SUOMEN PANKKI

Olli Rehn
pääjohtaja

Maritta Nieminen
lakiasianpäällikkö, johtokunnan sihteeri

Jakelu

Finanssivalvonnan johtokunta, Finanssivalvonnan johtaja, Samu Kurri, Peik Granlund