

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätövälineiden käytöstä

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta

- *päätää asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle,*
- *ei pääätä poiketa enimmäisluottotussuhteiden osalta luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n mukaisista perustasoista,*
- *korostaa viestinnässään lainanottajien maksukyvyyn huolellisen arvioinnin tärkeyttä sekä pidättyväisyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien luottojen myöntämisessä sekä*
- *toteaa viestinnässään kiinnittävänsä huomiota asuntoluotonannon viimeaikaiseen kehitykseen ja seuraavansa asuntomarkkinoiden toimintaa ja kotitalouksien velkaantumista tarkasti, arvioiden myös tarvetta makrovakaussäätövälineiden soveltamiseen.*

Lisäksi esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää hyväksyä EU:n vakavaraisuusasetuksen (575/2013) artiklan 458 kohdan 5 ja Finanssivalvonnan lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti Finanssivalvonnan (Ruotsi) 15.12.2020 päättämän ja 30.12.2020 voimaan tulleen 25 prosentin alarajan sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille sovellettavaksi Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin. Alarajaa sovelletaan siltä osin kuin Ruotsiin kohdistuvien asuntoluottojen määrä yksittäisen luottolaitoksen osalta ylittää SEK 5 mrd.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

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 lopulle oli -2. Luottokannan kasvu on ollut koronapandemian aikana melko nopeaa, etenkin yrityssektorilla. Pankkien yritysluottokannan kasvu on kuitenkin viime aikoina selvästi hidastunut. Yleiseen taloustilanteeseen ja siihen liittyvään epävarmuuteen nähden asuntorahoituksen kasvu on melko nopeaa.

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

25.1.2021
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

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 koronakriisin aiheuttamia ja asuntomarkkinoiden vakaata toimintaa uhkaavia suhdanneluonteisia riskejä. Ensiasunnon ostajia koskeva enimmäisluototussuhde on ollut perustasollaan 95 prosentissa lakimääräisen vaatimuksen voimaantulosta lähtien.

Enimmäisluototussuhteen keventäminen näkyi syksyllä 2020 odotetusti muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen luototussuhteissa. Yli 85 prosentin luototussuhteiden osuus uusien nostojen euroäärästä (9,2 %) oli samaa suuruusluokkaa kuin vuoden 2018 toisella neljänneksellä (10,0 %) 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 ja lyhennysvapaat ovat ylläpitäneet aktiviteettiä asuntomarkkinoilla. Asuntokauppa ja asuntolainanto palasivat kesällä vuodentakaiselle tasolle ja vilkastuivat syksyllä edellisvuosien tasoon nähden. Keväällä syntynyt ero vuodentakaiseen kuroutui syksyn kuluessa umpeen niin, että asuntokauppojen ja uusien asuntolainojen määrät eivät poikenneet tammi-marraskuussa merkittävästi vuotta aiemmasta.

Tavanomaista pidemmät asuntolainat yleistyvät yhä, kun yli 26 vuotta pitkien asuntolainojen osuus uusien nostojen euromäärästä oli vuoden 2020 loka-marraskuussa ensimmäistä kertaa yli 11 %. Viimeisimpien kyselytietojen (2019/II–2020/II) mukaan uudet asuntolainat ja lainanottajien kokonaisvelat keskimäärin kasvoivat tuloihin nähden.

Asuntojen hinnat ovat edelleen nousseet erityisesti eräissä suurimmissa kaupungeissa, kun taas pysyivät ennallaan tai laskivat muualla Suomessa. Tammi-marraskuun hintakehitys ei kuitenkaan poikennut merkittävästi pidempiaikaisesta 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 tilannekuvaan kokonaisuutena

25.1.2021
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

liittyy edelleen merkittäviä epävarmuuksia, tässä vaiheessa ei ole perusteltua kiristää enimmäisluototussuhteita.

Finanssivalvonta kiinnittää erityistä huomiota asuntoluotonannon kehitykseen ja seuraa asuntomarkkinoiden toimintaa ja kotitalouksien velkaantumista tarkasti, arvioiden myös tarvetta makrovakausvälineiden soveltamiseen.

Nykyisessä poikkeuksellisessa ja hyvin epävarmassa tilanteessa lainantottajien maksukyvyyn huolellinen arviointi on ensiarvoisen tärkeää. Lainantottajien on perusteltua noudattaa pidättyväisyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien luottojen myöntämisessä.

Finanssinspektionenin asettaman riskipainoalarajan hyväksyminen

Ruotsin toimivaltainen viranomainen Finansinspektionen päätti 15.12.2020 jatkaa 22.8.2018 asettamaansa 25 prosentin alarajaa sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille. Päätös tuli voimaan 30.12.2020 ja on voimassa 30.12.2021 asti.

Toimenpide perustuu EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohtaan 2(d)(vi), jonka mukaan toimivaltainen viranomainen voi ottaa käyttöön tiukempia kiinteistöalalla varallisuushintakupliin kohdennettavia riskipainoja rahoitusjärjestelmän makrovakausriskien ehkäisemiseksi. Finanssinspektionenin asettama riskipainojen alaraja on instituutiokohtainen ja koskee kotitalouksien kiinteistövakuudellisia vastuita Ruotsissa.

Euroopan komissio päätti 12.11.2020 olla ehdottamatta neuvostolle Finanssinspektionenin tekemän alustavan päätöksen hylkäämistä. Notifikaatio asiassa lähetettiin EU-viranomaisille ja muiden maiden valvontaviranomaisille 16.9.2020. Notifikaatioon sisältyi pyyntö muiden maiden hyväksyä riskipainojen alaraja sovellettavaksi muissa maissa rekisteröityihin luottolaitoksiin.

Alarajaa sovelletaan siltä osin kuin Ruotsiin kohdistuvien asuntoluottojen määrä yksittäisen luottolaitoksen osalta ylittää SEK 5 mrd.

EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohdan 6 mukaisesti Finanssivalvonta ilmoittaa päätöksen hyväksymisestä neuvostolle, komissiolle, Euroopan pankkiviranomaiselle (EBA), Euroopan järjestelmäriskikomitealle (ESRB) ja Finanssinspektionenille.