



8.8.2023 SP/2023/200
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan
makrovakauspäätöksen julkistamisen jälkeen
28.9.2023.

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätöjen käytöstä

Finanssivalvonta on pyytänyt Suomen Pankilta lausuntoa 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 prosentin suuruiseksi.*
- *jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.*

Lisäksi Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- *ulottaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen sekä enimmäisluototussuhdetta koskevat Finanssivalvonnan periaatteet koskemaan myös 1.7.2023 voimaan tulleen lain eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä 1 §:ssä määriteltyjä elinkeinonharjoittajia (14 §). Päätös tulee voimaan 1.1.2024.*
- *hyväksyä Ruotsin Finansinspektionenin asettamien, luottolaitoskohtaisten kiinteistö- vakuudellisten yritysluottojen riskipainojen alarajojen soveltamista Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin EU:n vakavaraisuusasetuksen (575/2013) artiklan 458 kohdan 5 ja Finanssivalvonnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti. Alarajan suuruus on 35 prosenttia liikekiinteistö- vakuudellisten yritysluottojen riskipainojen painotetulle keskiarvolle ja 25 prosenttia asuntovakuudellisten yritysluottojen riskipainojen painotetulle keskiarvolle. Alarajat koskevat Finansinspektionenin notifi- kaation mukaisesti sellaisia luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten yritysluottoja, joiden vakuutena ovat kiinteistöt sijaitsevat Ruotsissa. Alarajoja so- velletaan 30.9.2023 alkaen sellaisiin luottoriskin sisäisiä malleja soveltaviin luottolai- toksiin, joiden kyseisten ruotsalaisten yritysluottojen määrä ylittää 5,0 mrd. Ruotsin kruunua.*



Suomen Pankin lausunto

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakaussnäkyt

Suomen BKT:n volyymi kasvoi 0,4 % vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä edellisestä neljänneksestä. Inflaatio oli Suomessa ennakkotiedon heinäkuussa mukaan 4,2 % yhdenmukaistetulla kuluttajahintaindeksillä mitattuna. Inflaatio on edelleen nopeaa, ja inflaation hidastuminen johtui ennen kaikkea energiahintojen laskusta vuodentakaiseen verrattuna.

Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan Suomen talous supistuu 0,4 % tänä vuonna. Ensi vuonna talouskasvu elpyy 0,9 prosenttiin, kun inflaatio hidastuu, kuluttajien ostovoima vahvistuu ja kansainvälisen talouden kasvu hieman piristyy. Korkojen nousu vaimentaa kuitenkin sekä investointien että yksityisen kulutuksen kasvua vielä pitkään.

Rahoitusmarkkinoilla tilanne on pysynyt suhteellisen vakaana, vaikka markkinoiden stressitaso on edelleen lievästi koholla kevään pankkiturbulenssin jäljiltä. Suomalaispankkien likviditeettitilanne on pysynyt vakaana kevään markkinaheilahteluista huolimatta. Suomalaispankkien likviditeettiasemaa kuvaavat tunnusluvut ylittävät viranomaisvaateet.

Suhdanteen heikentyminen, taloudellinen epävarmuus ja korkojen nopea nousu ovat vähentäneet asuntoluotonkysyntää voimakkaasti ja hiljentäneet asuntomarkkinat. Osakehuoneistojen kauppamäärät ovat tippuneet voimakkaasti viime vuoden loppupuolelta alkaen. Samalla myyntiajat ovat pidentyneet ja asuntojen hinnat ovat laskeneet selvästi vuoden 2022 loppuun verrattuna.

Asuntolainoja on nostettu alkuvuonna selvästi vähemmän verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuonna 2022. Samalla myös asuntolainojen keskikoko on pienentynyt. Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan suomalaisten pankkien kotitalouksille myöntämien lainojen kanta supistuukin poikkeuksellisesti tänä vuonna.

Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin pieneni vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä 129,9 prosenttiin. Kotitalouksien velkaantumistaso ennakoitua laskevan vuoden 2023 loppuun mennessä 127 prosenttiin. Velkaantumistaso lievä lasku jatkuu myös vuonna 2024, vaikka luotonkysyntä hieman elpyy, sillä tulojen kasvu ylittää edelleen koko lainavelan kannan kasvun.

8.8.2023 SP/2023/200
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 12 k

Tällä hetkellä yksi keskeisimmistä vakauriskeistä liittyy kiinteistösijoitusmarkkinoihin. Asuntomarkkinoiden toiminnan hidastumisen ja rahoitusolojen kiristymisen lisäksi kiinteistösijoittajien riskejä kasvattavat rahoituskustannusten kasvu ja kohonnut likviditeettiriskit. Suomessa toimivilla pankeilla on verrattain paljon saatavia kiinteistöalan toimijoilta, mutta lainakanta kohdistuu pääosin asuntomarkkinoihin ja taloyhtiölainoihin. Kotimaisia riskejä lisäävät vahvat kytkökset erityisesti Ruotsin kiinteistösektoriin.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

EKP:n neuvosto päätti nostaa 27.7.2023 kokouksessaan kaikkia kolmea ohjaukorkoa 0,25 prosenttiyksiköllä. Perusrahoitusoperaatioiden korko on 2.8.2023 lähtien 4,25 %, maksuvalmiusluoton korko 4,50 % ja talletuskorko 3,75 %. EKP:n neuvosto varmistaa korkopäätöksillään, että ohjaukoroilla pystytään hillitsemään kysyntää riittävästi eikä inflaatiovauhdin palautuminen kahden prosentin tavoitteen mukaiseksi jää liian kauas tulevaisuuteen. Riippuu tilanteen kehityksestä, miten paljon ja kuinka kauan korkoja vielä nostetaan. Inflaatiokehitystä pyritään ennakoimaan taloudesta ja rahoitusmarkkinoilta kulloinkin saatavien tietojen pohjalta, ja lisäksi seurataan ilman energian ja elintarvikkeiden hintoja lasketun inflaatiovauhdin kehitystä ja tarkkaillaan, miten rahapolitiikan vaikutus näkyy taloudessa.

Rahapolitiikan kiristyminen näkyy markkinakorkojen nousuna. Korkojen nopea nousu yhdessä suhdanteen heikkenemisen ja taloudellisen epävarmuuden kanssa on johtanut asuntomarkkinoiden hiljenemiseen ja asuntojen hintojen laskuun.

Samalla Suomessa on tullut voimaan heinäkuussa 2023 asuntomarkkinoita koskevaa uutta lainsäädäntöä, joka kiristää jonkin verran asuntoluotonantoa.

Uudisrakentamista varten asuntoyhteisöille myönnettäville lainoille säädettiin enimmäismäärä, jonka suuruus on 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Samalla asuntoyhteisölainan takaisinmaksuaika rajattiin 30 vuoteen ja kiellettiin mahdollisuus lyhennysvapaiden käyttöön asuntoyhteisölainan ensimmäisinä vuosina. Myös asuntoluottojen enimmäispituus rajoitettiin 30 vuoteen.¹

Muutokset vähentävät erittäin suuriin taloyhtiölainoihin ja laina-aikojen pidentymiseen liittyviä rakenteellisia velkaantumisen riskejä.

¹ Luottolaitos saa poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen ja asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla.



8.8.2023

SP/2023/200

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 12 k

Vakaa asuntomarkkinoiden toiminta (ml. rakentaminen) on tavoiteltavaa, koska isot heilahtelut aiheuttavat hyvinvointitappioita, joita muulla talouspolitiikalla pyritään supistamaan. Toisaalta huolimatta siitä, että talouden ennustetaan supistuvan kuluvana vuonna, työllisyystilanteen ennustetaan säilyvän hyvänä ja inflaatio on edelleen liian nopeaa.

3 Johtopäätökset

Finanssisykli on jatkanut heikkenemistään. Ensisijainen riskimittari eli luottojen ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama on laskussa. Riskimittarin alustava arvio ensimmäiselle vuosineljännekselle on noin –21 prosenttiyksikköä. Ensisijaisen riskimittarin aleneminen johtuu ennen kaikkea nimellisen BKT:n voimakasta kasvusta inflaation vuoksi.

Rahoitussektorin stressi-indeksi on edelleen lievästi koholla, mutta tilanne selvästi rauhallisempi kuin viime syksynä. Riski-indikaattoreista ainoastaan ulkoista tasapainoa kuvaava vaihtotaseen alijäämä on kasvanut, mutta vaihtotaseen alijäämän ja luottokanta-BKT-suhteen yhdistelmämittari ei viittaa siihen, että vaihtotaseen alijäämään yhdistyisi luottosyklin ylikuumeneminen. Täydentävien riskimittarien perusteella luottosyklin ylikuumenemistä ei ole havaittavissa.

Näin ollen on tarkoituksenmukaista pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0 prosentin tasolla.

Luottolaitostoimintaa koskevan lain perusteluissa mainitut asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen tai kotitalouksien asuntolainakannan kasvu eivät tällä hetkellä muodosta uhkaa rahoitusvakausriskien kasvusta. Asunto- ja asuntoluotomarkkinoiden vaimea kehitys puoltaisi pikemminkin enimmäisluototussuhteen nostamista 90 prosenttiin. Muutos tukisi rahoituksenvälitystä sekä asuntomarkkinoiden toimintaa ja voisi siten lievittää asuntokaupan ja rakentamisen supistumista.

Toisaalta päätöstä enimmäisluototussuhteen pitämiseksi ennallaan 85 prosentissa puoltaa kotitalouksien edelleen korkea velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Kotitalouksien velkaantumisaste on lähtenyt hienoiseen laskuun ja sen ennakoidaan laskevan tänä ja ensi vuonna.



Johtokunta

Lausunto

5 (6)

8.8.2023 SP/2023/200
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 12 k

Kokonaisuutena talouden ja asuntomarkkinoiden näkymät eivät kuitenkaan ole olennaisesti muuttuneet edellisen enimmäisluototussuhdetta koskevan päätöksen jälkeen.

On perusteltua jatkaa 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen voimassaoloa.

Heinäkuun 2023 alussa voimaan tulleen lain mukaan enimmäisluototussuhdetta sovelletaan myös elinkeinonharjoittajien myöntämiin asunto- ja kiinteistö- vakuudellisiin kuluttajaluottoihin.

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa elinkeinonharjoittajan myöntämien asuntovakuudellisten luottojen enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä.

Rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien kehitystä asuntomarkkinoilla ja asuntoluotonannossa on tarkoituksenmukaista tarkastella kokonaisuutena. Tätä tavoitetta tukee se, että luottolaitosten ja muiden luotonantajien enimmäisluototussuhteeseen sovelletaan samoja rahoitusvakauriskejä koskevia periaatteita ja perusteita.

On perusteltua ulottaa 28.6.2021 tehty enimmäisluototussuhteen alentamispäätös sekä enimmäisluototussuhdetta koskevat Finanssivalvonnan periaatteet koskemaan 1.7.2023 voimaan tulleessa laissa määriteltyjä elinkeinonrahoittajia (Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä 1 §).

Ruotsin makrovakauseräviranomaisen Finansinspektionen ilmoitti toukokuussa Euroopan järjestelmäriskikomitealle (ESRB) aikomuksestaan asettaa EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 mukaisesti luottolaitoskohtaiset alarajat kiinteistö- vakuudellisten yritys- luottojen riskipainotetulle keskiarvolle seuraavasti:

- (i) 35 prosentin alaraja liikekiinteistö- vakuudellisten yritys- luottojen riskipainojen painotetulle keskiarvolle sekä
- (ii) 25 prosentin alaraja asuntovakuudellisten yritys- luottojen riskipainojen painotetulle keskiarvolle.

Finanssinspektionen pyysi notifi- kaatioissaan Euroopan järjestelmäriskikomiteaa antamaan suosituksen riskipainojen alarajojen hyväksymisestä muissa ETA- maissa. ESRB:n hallintoneuvosto antoi heinäkuussa suosituksen, jonka mukaan muiden ETA- maiden on syytä hyväksyä riskipainojen alarajat sovelletta- vaksi niiden ETA- maissa rekisteröityjen luottolaitosten osalta, joiden kyseisten ruotsalaisten yritys- luottojen määrä ylittää 5,0 mrd. Ruotsin kruunua.



Johtokunta

Lausunto

6 (6)

8.8.2023

SP/2023/200

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

On perusteltua seurata Euroopan järjestelmäriskikomitean suositusta ja soveltaa Ruotsin makrovakauseräviranomaisen ruotsalaisille liikekiinteistövuokausvakuudellisille (35 %) ja asuntovakuudellisille (25 %) yritysluotoille asettamien riskipainojen alarajoja suomalaisten luottolaitosten Ruotsissa sijaitseviin vastuisiin.

Tuomas Välimäki
johtokunnan jäsen

Jutta Koivisto
lakiasiain päällikkö

Jakelu

Finanssivalvonnan johtokunta, Finanssivalvonnan johtaja, osastopäällikkö
Samu Kurri, johtava makrovakauseräasiantuntija Peik Granlund