

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussäätövälineiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on päättänyt kokouksessaan 30.3.2022 asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi ja jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen voimassaoloa. Siten muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhde pysyy edelleen 85 prosentissa.

Finanssivalvonnan johtokunta suosittelee lainanantajia arvioimaan lainanhakijoiden maksukyvyyn huolellisesti ja noudattamaan pidättyvyyttä lainanhakijan tuloihin nähden suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien lainojen myöntämisessä. Lainanantajien on lainanmyöntöpäätöksen yhteydessä erityisesti huomioitava lainanhakijan kokonaisvelanhoitokustannusten mahdolliset tulevat muutokset, jotta korkojen nousu tai lainanhakijan velkojen takaisinmaksua koskevat häiriöt eivät uhkaksi lainanhakijan kykyä hoitaa velkojaan tai ylläpitää kulutustaan.

Finanssivalvonnan johtokunta tarkentaa edellä mainittua suositustaan vuoden 2022 toisen vuosineljänneksen aikana. Tällöin johtokunta täsmentää muun muassa sitä, millaisten lainojen myöntämisessä lainanantajien tulisi noudattaa pidättyväisyyttä.

Päätöksen perustelut

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa on heikentänyt talousnäkyviä Suomessa ja maailmanlaajuisesti. Finanssivalvonnan johtokunta arvioi aktiivisesti sodan vaikutuksia Suomen rahoitusjärjestelmän vakauteen ja makrovakaussäätövälineiden käytön tarpeeseen.

Keskeisiä riskejä maailman ja Suomen taloudelle ovat sodan ohella korkealle kohonnut inflaatio, joka voi johtaa rahoitusolojen aiemmin odotettua nopeampaan kiristymiseen, sekä koronapandemian jatkuminen. Samalla maailmanlaajuiset häiriöt kuljetuksissa sekä raaka-aineiden ja komponenttien saatavuudessa jarruttavat myös Suomen talouskasvua.

Merkittävimmät Suomen rahoitusjärjestelmän pitkäaikaiset haavoittuvuudet liittyvät edelleen kotitalouksien velkaantumiseen. Suomen talous ja pankkisektori ovat alttiita myös muiden Pohjoismaiden rahoitusmarkkinoiden riskeille. Venäjän ja Ukrainan välinen sota ilmenee osittaisina hinnoittelumuutoksina finanssimarkkinoilla. Myös länsimaiden asettamalla pakotteilla ja Venäjän mahdollisesti asettamalla vastapakotteilla on vaikutuksia Suomen talouteen.

Kokonaisluotonantoon liittyvät riskit ovat toistaiseksi maltilliset. Ensisijainen riskimittari – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n

suhteen trendipoikkeama – on painunut yhä negatiivisemmaksi ja sen alustava arvo vuoden 2021 lopussa oli -13,3 prosenttiyksikköä.

Yritysten lainakannan kasvuvauhti oli vuonna 2021 useita kuukausia negatiivinen ja tammikuussa 2022 niukasti positiivinen. Kotitalouksien lainojen kasvu on kokonaisuutena hieman hidastunut. Sen sijaan asuntoyhteisölainojen kasvuvauhti on uudelleen kiihtynyt. Varallisuushintojen nousu oli nopeaa vuonna 2021. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressiindeksin arvo nousi Venäjän hyökkäyssodan alun jälkeen nopeasti.

Ensisijaisen sekä täydentävien riskimittarien ja muiden saatavilla olevien indikaattoreiden ja tilastojen perusteella ei ole nähtävissä sellaisia merkkejä luottomarkkinoiden laajasta ylikuumenemisestä, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen korottamista.

Finanssivalvonnan johtokunta ottaa käyttöön uudistetun riskimittariston muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamista koskevan päätöksen perusteena vuoden 2022 kolmannella vuosineljänneksellä. Rahoitussyklin mittaamiseen ja suhdannesidonnaisten riskien tunnistamiseen liittyvät seurantamenetelmät ovat kehittyneet viime vuosina. Uudistettava riskimittaristo perustuu myös osin tuoreempiin ja tilastojen tarkentumiselle vähemmän alttiisiin tilastolähteisiin kuin tähän saakka käytetty mittaristo.

Uusi riskimittaristo ei muuta arviota suhdannesidonnaisten riskien tämänhetkisestä tasosta Suomessa. Mittaristo julkistetaan vuoden 2022 toisella vuosineljänneksellä. Toisella neljänneksellä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamista arvioidaan rinnakkain nykyisen ja uuden riskimittariston pohjalta, kuitenkin niin, että varsinaisena asettamisperusteena käytetään edelleen nykyistä mittaristoa.

Enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen jatkaminen

Kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvu ja luotonannon ehtojen höltyminen ovat viime vuosina kasvattaneet rahoitusjärjestelmän keskeisiä haavoittuvuuksia. Velkaantuneisuus suhteessa tuloihin on kasvanut edelleen, mutta aiempaa hitaammin. Myös tavanomaista pidempien asuntolainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä on ollut edelleen kasvussa.

Kotitalouksien kokonaisvelat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoivat vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä 135,9 prosenttiin. Kotitalouksien kokonaisvelat olivat joulukuun 2021 lopussa vajaat 4 % suuremmat kuin vuotta aiemmin, kun taas vuositulot kasvoivat runsaan prosentin. Velkaantuneisuus kasvoi eniten asuntolainojen vuoksi. Korkojen mahdollisesti noustessa tai velallisten taloudellisen tilanteen heikentyessä korkea velkaantuneisuuden taso voi vaikuttaa velanottajien kykyyn huolehtia veloistaan.

30.3.2022

FIVA 1/02.08/2022

Julkinen

Asuntolainakannan vuosikasvu hidastui tammikuussa 2022 neljään prosenttiin. Lainat asuntoyhteisöille kasvoivat tammikuussa 6,4 % uudistuotannon kasvun myötä, mikä oli nopeampaa kuin vielä kesällä ja syksyllä. Euromääräisesti asuntorahoituksen kasvu painottuu omistusasuntolainoihin.

Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä päätös alentaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntojen hankintaa varten otettujen lainojen enimmäisluototussuhde 90 prosentista takaisin 85 prosenttiin tuli voimaan lokakuun 2021 alussa. Luototussuhteeltaan yli 80 prosentin suuruisten lainojen osuus muista uusista asuntolainoista kuin ensiasunnon hankintaa varten otetuista lainoista oli vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä pienempi (17,5 %) kuin vuoden muilla neljänneksillä. Osuus oli samaa suuruusluokkaa kuin vuoden 2020 alkupuoliskolla ennen enimmäisluototussuhteen keventämistä.

Luototussuhteeltaan yli 90 prosentin suuruisten lainojen osuus uusien ensiasuntolainojen euromäärästä pysyi vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä suunnilleen ennallaan kahteen edelliseen vuosineljännekseen verrattuna, mutta oli selvästi pienempi kuin vuonna 2020. Sekä ensiasuntolainat että muut uudet asuntolainat olivat viimeisellä vuosineljänneksellä keskimäärin aiempaa suurempia. Asuntojen reaali hinnat laskivat vuoden 2021 lopulla ja tammikuussa 2022 monin paikoin kevästä 2021, jolloin asuntokauppa oli erityisen vilkasta edellisiin vuosiin nähden.

Asuntokauppa ja asuntolainananto pysyivät vuoden 2021 lopulla ja tammikuussa 2022 verrattain vilkkaina. Kauppa- ja lainamäärät olivat tammikuussa hieman suurempia kuin edellisinä vuosina vastaavaan aikaan. Kysynnän merkittävästä kasvusta nykyiseen verrattuna ei kuitenkaan ole merkkejä. Barometritiedot antoivat maaliskuussa viitteitä siitä, että kuluttajilla oli edelleen melko runsaasti asunnonosto- ja lainanottoaikeita, mutta selvästi aiempaa harvempi piti ajankohtaa otollisena lainanotolle. Venäjän hyökkäyssota ja sitä seurannut taloudellisen epävarmuuden kasvu ovat heikentäneet merkittävästi kuluttajien luottamusta talouteen.

Uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika pysytteli tammikuussa 2022 runsaassa 21 vuodessa. Tavanomaista pidempien, yli 26 vuoden pituisten lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä oli joulukuussa 2021 ja tammikuussa 2022 ensimmäistä kertaa yli 15 %. Valtaosa näistä lainoista on noin 30 tai 35 vuoden pituisia, ja ne ovat tyypillisesti suurempia kuin muut uudet asuntolainat. Yli 30 vuoden pituisten lainojen osuus uusista asuntolainoista oli tammikuussa noin 10 %. Uusien asuntolainojen laskennalliset marginaalit ovat hieman leventyneet kesän 2021 jälkeen ja olivat tammikuussa keskimäärin noin 0,8 prosenttiyksikköä (ml. sovittuun vuosikorkoon vaikuttavat korkosuojausten kulut).

Kotitalouksien rahoitusvarat ovat vuodesta 2020 alkaen kasvaneet nopeammin kuin niiden velat, mikä on kasvattanut sektorin nettorahoitusvaroja. Kotitalouksien nettorahoitusvarat kasvoivat myös vuoden 2021

viimeisellä neljänneksellä. Velkaisille kotitalouksille kertyneet säästöt, kuten talletukset ja rahasto- ja osakesijoitukset, voivat etenkin lyhyellä aikavälillä toimia taloudellisina puskureina esimerkiksi tulojen tilapäisesti pienentyessä. Varallisuushintojen lasku ja vaikeus realisoida epälikvidiä sijoituksia voivat kuitenkin talouden kriisitilanteissa käytännössä pienentää velanhoitoon käytettävissä olevia säästöjä. Velkaantuneet kotitaloudet ovat alttiita supistamaan kulutustaan velanhoitorasituksen kasvaessa, millä voi olla merkittäviä kerrannaisvaikutuksia talouteen.

Keskeisiä rahoitusjärjestelmän rakenteellisia haavoittuvuuksia ovat kotitalouksien suuri ja kasvava velkaantuneisuus ja uusien asuntolainojen pidentyminen matalien korkojen oloissa. Vaikka kotitalouksien varallisuus on samalla kokonaisuudessaan kasvanut, varallisuuden ja velkojen muutokset eivät jakaudu tasaisesti kotitalouksien välillä. Suhdannesidonnaisia haavoittuvuuksia lievittää se, että asuntorahoituksen kokonaiskasvuvauhti ja asuntojen hintojen nousu eivät ole kiihtyneet merkittävästi.

Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä ja loka-kuussa voimaan tullut päätös muuttaa muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 85 prosenttiin on edelleen perusteltu vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen kasvun rajoittamiseksi. Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei muuteta tässä vaiheessa.