

28.4.2023

Julkinen

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussuhteiden käytöstä

Esitän, 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.*

Finanssivalvonta on tarkistanut muita rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviä luottolaitoksia (O-SII) koskevat, Finanssivalvonnan johtokunnan 27.6.2022 asettamat lisäpääomavaatimukset luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 8 §:n edellyttämällä tavalla. Tarkistuksessa ei ole ilmennyt perusteita muuttaa kyseisiä pääomavaatimuksia.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Finanssisykli on jatkanut edelleen heikkenemistään, ja rahoitusjärjestelmän ylikuumenemisriskit vaikuttavat mittareiden perusteella vähäisiltä. Ensisijainen riskimittari eli luottojen ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama oli joulukuun lopussa alustavien tietojen mukaan noin –18 prosenttiyksikköä. Kotitalouslainojen ja koko yksityisen sektorin suppean luottokannan kehitys suhteessa nimelliseen BKT:hen on ollut vaihtelevaa. Rahoitussektorin stressi-indeksi kohosi maaliskuussa rahoitusmarkkinoiden turbulenssin ja pankkiosakkeiden laskun vuoksi, mutta indeksi on sittemmin jälleen laskenut.

Riski-indikaattoreista ainoastaan ulkoista tasapainoa kuvaava vaihtotaseen alijäämä viittaa kasvaneisiin haavoittuvuuksiin. Osaltaan historiallisen suurta vaihtotaseen alijäämää vuonna 2022 selittää energiahintojen kallistumisesta johtunut tavaratuonnin arvonnousu. Vaihtotaseen alijäämän ja luottokanta–BKT-suhteen yhdistelmämittari ei viittaa siihen, että vaihtotaseen alijäämään yhdistyisi luottosyklin ylikuumeneminen.

Myöskään muiden täydentävien riskimittarien perusteella luottosyklin ylikuumenemistä ei ole havaittavissa. Asuntojen reaali hinnat ovat viimeisimpien havaintojen perusteella laskeneet koko maassa. Pankkisektorin taseen kasvu suhteessa BKT:hen on hidastunut. Näin ollen käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamiselle ei ole.

Ei muutoksia enimmäisluototussuhteisiin

Asuntomarkkinoiden kehitys jatkui vuoden 2023 alussa samankaltaisena kuin vuoden 2022 lopulla. Laskusuhdanne ei olennaisesti jyrkentynyt tai lieventynyt edellisistä kuukausista. Asuntokauppa pysyi tammi-maaliskuussa selvästi tavanomaista vähäisempänä. Asuntojen hinnat

28.4.2023

Julkinen

laskivat helmikuussa vuotta aiemmasta, ja ne olivat koko maassa keskimäärin myös alhaisemmat kuin vuoden 2022 lopussa. Asuntoja oli maaliskuussa myynissä enemmän kuin vuotta aiemmin, ja niiden myyntiajat olivat selvästi pidempiä kuin vuosi sitten.

Asuntolainakanta oli helmikuussa hieman pienempi kuin suurimmillaan syyskuussa 2022. Kotitaloudet nostivat vuoden alussa selvästi tavanomaista vähemmän uusia asuntolainoja. Arvion mukaan kotitaloudet ovat edelleen lyhentäneet lainoja pääosin säännöllisesti. Useimmissa lainoissa koron nousu on kuitenkin voinut pienentää kuukausittaisen lyhennyksen euromäärää. Lisäksi lyhennysvapaiden käyttö on saattanut yleistyä, mutta niiden runsaasta käytöstä ei ole ollut merkkejä.

Asuntokauppa yleensä vilkastuu keväällä, mutta hyvin nopeaa ja voimakasta elpymistä ei toistaiseksi ole näköpiirissä muun muassa lainakorkojen nousun vuoksi. Monien asuntovelallisten korkomenot kasvavat tuntuvasti vielä kevään ja kesän aikana, kun 12 kuukauden euriboriin sidottujen lainojen korot päivittyvät. Korkojen nousu on omiaan vähentämään lainanottoa. Vuoden 2022 lopulla kotitaloudet nostivat sekä vähemmän että keskimäärin pienempiä lainoja kuin vielä vuotta aiemmin.

Uusien asuntolainojen muut ominaisuudet ja ehdot kehittyivät vuoden 2022 lopulla ja vuoden 2023 alussa samansuuntaisesti kuin edellisillä vuosineljänneksillä. Luototussuhteeltaan suurimpien lainojen (ensiasuntolainoissa yli 90 % ja muissa lainoissa yli 80 %) osuus uusista asuntolainoista oli vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä hieman pienempi kuin edellisellä vuosineljänneksellä ja vuotta aiemmin. Yli 26 vuoden ja yli 30 vuoden pituisten lainojen osuudet uusista asuntolainoista olivat vuoden 2023 alussa jälleen ennätysuuret.

Kotitalouksien historiallisen suuri asunto- ja kokonaisvelkaantuneisuus suhteessa käytettävissä olevaan tuloon on jo pitkään tunnustettu yhdeksi rahoitusjärjestelmän keskeisistä rakenteellisista haavoittuvuuksista, eikä tilanteen arvioida olennaisesti muuttuvan lähitulevaisuudessa. Kotitalouksien pitkään jatkunut velkaantuneisuuden kasvu taittui hienoiseen laskuun vuoden 2022 jälkipuoliskolla. Kotitalouksien velkaantuneisuus on silti historiallisesti korkealla tasolla ja selvästi suurempaa kuin vuosina 2007–2008, jolloin korot viimeksi nousivat ja olivat nykyistä korkeampia. Kotitalouksien odotetaan yhä pääosin selviytyvän veloistaan mutta tarvittaessa karsivan kulutusta. Kotitalouksien ja samalla rakennusalan tilanteeseen liittyy yhä riskejä, joiden vuoksi asuntomarkkinoiden näkymät ovat edelleen hyvin epävarmat.

Enimmäisluototussuhteen mitoituksessa on otettava huomioon myös rahoitusvakauteen kohdistuvien suhdanneluonteisten riskien kehitys, jotka riippuvat muun muassa talouden ja asuntoluottomarkkinoiden suhdannetilanteesta. Asuntomarkkinoiden ja -luotonannon merkittävä vaihtuminen puoltaisi enimmäisluototussuhteen palauttamista lakisääteiselle perustasolle. Pienempi omarahoitusosuus (suurempi asuntolaina suhteessa vakuuksiin) voisi osaltaan tukea rahoituksenvälitystä sekä asuntomarkkinoiden toimintaa ja siten lievittää asuntokaupan, kulutuksen ja kokonaistalouden haitallista supistumista.

28.4.2023

Julkinen

Toisaalta asuntomarkkinoiden näkymiin liittyy yhä suurta epävarmuutta, ja talouden riskit painottuvat yhä ennustettua heikomman kehityksen suuntaan. Toteutuessaan talouden alasuuntaiset riskit synkettäisivät edelleen asuntomarkkinoiden näkymiä ja heikentäisivät kotitalouksien lainanhoito- ja kulutuskykyä ennakoidusta. Enimmäisluototussuhteen pitäminen nykyisellä tasolla turvaisi keventämistä paremmin sen, että uusilla asuntolainanottajilla on riittävät taloudelliset puskurit talouden heikomman kehityksen ja vakuusarvojen laskun varalle.

Suhdannenäkökulmasta tulisi ottaa huomioon myös yläsuuntainen riski, että taantuman ja suuren taloudellisen epävarmuuden aikana patoutuva asuntojen tavanomainen kysyntä voi alkaa purkautua nopeastikin, jos taantuma jää lieväksi ja lyhytaikaiseksi ja varovaisuus asuntomarkkinoilla vähenee. Menneisytydessä tällaista nopeaa toipumista on tukenut korkojen tuntuva lasku (globaali finanssikriisi) tai pysyminen matalalla tasolla (koronapandemia). Enimmäisluototussuhteen vaikutus asuntojen ja asuntolainojen kysyntään arvioidaan vähäiseksi tilanteessa, jossa kulluttajien luottamus talouteen on hyvin heikkoa. Vaikutus voisi olla suurempi, kun epävarmuus taloudessa on hälvennyt.

Asuntoluotonannon kehitykseen vaikuttavat myös vuoden 2023 alussa voimaan tullut Finanssivalvonnan johtokunnan suositus asuntoluotonhakijoiden enimmäislainanhoitorasitteesta sekä heinäkuun 2023 alussa voimaan tulevat lakisäätöiset rajoitukset asuntoluottojen ja taloyhtiölainojen enimmäispituudelle ja taloyhtiölainojen enimmäismäärälle. Lisäksi enimmäisluototussuhde laajenee koskemaan myös muiden lainanantajien kuin luottolaitosten mahdollisesti myöntämiä uusia asuntolainoja. Mainittujen toimenpiteiden arvioidaan olevan joko neutraaleja tai lievästi luotonantoa kiristäviä, minkä vuoksi tarve perustasoa kireämmälle enimmäisluototussuhteelle vähenisi. Toisaalta enimmäisluototussuhteen pitämällä ennallaan hillitään kotitalouksien liiallista velkaantumista ja vahvistetaan lainanottajien taloudellisia puskureita yllä mainittuja toimenpiteitä vastaavasti.

Enimmäisluototussuhteen pitämisen ennallaan voidaan myös arvioida olevan yhteensopivaa rahapolitiikan tavoitteiden kanssa verrattuna tilanteeseen, jossa enimmäisluototussuhteen muutoksella pyrittäisiin elvyttämään luotonantoa ja velkaantumista nopean inflaation ja heikentyvän talouden oloissa.

Talouden ja asuntomarkkinoiden näkymiin liittyvän epävarmuuden vuoksi on edelleen tarvetta ehkäistä kotitalouksien suureen velkaantuneisuuteen liittyvien haavoittuvuuksien kasvua ja varmistaa uusien lainanottajien riskinkestävyys. Näin ollen Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä ja lokakuussa voimaan tullut päätös muuttaa muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 85 prosenttiin on edelleen perusteltu vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen kasvun rajoittamiseksi ja uusien lainanottajien riskinkantokyvyn varmistamiseksi. Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei esitetä muutettavaksi.

28.4.2023

Julkinen

Kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset (O-SII)

Finanssivalvonta on tarkistanut muita rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviä luottolaitoksia (O-SII) koskevat, Finanssivalvonnan johtokunnan 27.6.2022 asettamat lisäpääomavaatimukset luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 8 §:n edellyttämällä tavalla. Tarkistuksessa ei ole ilmennyt perusteita muuttaa kyseisiä pääomavaatimuksia.

Vuoden 2022 lopun O-SII-pisteiden perusteella O-SII-luottolaitoksiksi luokitellaan edellisvuosien tavoin Nordea Bank Abp, OP Ryhmä ja Kuntarahoitus Oyj. Eri menetelmiin perustuvien puskurisuositusten ja edellä mainittujen syiden pohjalta Finanssivalvonta katsoo perustelluksi säilyttää kaikkien kolmen O-SII-luottolaitoksen O-SII-puskurit nykyisellä tasollaan, Nordea Bank Abp:n O-SII-lisäpääomavaatimus 2,5 prosentissa, OP Ryhmän 1,5 prosentissa ja Kuntarahoitus Oyj:n 0,5 prosentissa. Suomalaisen O-SII-luottolaitosten systeeminen merkittävyys ei ole merkittävästi muuttunut vuoden aikana, minkä vuoksi kesäkuussa 2022 tarkistettuja O-SII-lisäpääomavaatimuksia voidaan pitää oikeasuhteisina systeemiseen merkittävyyteen liittyviin järjestelmäriskeihin nähden.

Finanssivalvonta julkaisee internet-sivuillaan päivitettyt periaatteet kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten (O-SII) määrittämiseksi ja lisäpääomavaatimusten asettamiseksi.