

## Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakausvälineiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 26.6.2024 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainittuun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä päättänyt säilyttää luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä mainitun enimmäisluototussuhteen perustasollaan 90 prosentissa. Enimmäisluototussuhde ensiasunnon hankintaan otetulle luotolle säilyy myös perustasollaan 95 prosentissa.

### Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmantalous on kevään kuluessa osoittanut orastavaan piristymiseen liittyviä merkkejä. Etenkin Yhdysvaltojen talous on kehittynyt positiivisesti. Myös Kiinan talouskasvu piristyi alkuvuoden tietojen perusteella, joskin maan kiinteistösektorin ja rakentamisen ongelmat ovat jatkuneet edelleen. Euroalueen suhdannetilanne on vaisu, mutta toisaalta inflaatio on hidastunut.

Suomen talouden suhdannenäkymät ovat yhä heikot. Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan Suomen talous on yhä taantumassa, ja BKT supistuu tänä vuonna kokonaisuutena 0,5 % viime vuoteen verrattuna. Talouden odotetaan kuitenkin alkavan vähitellen toipua taantumasta vuoden 2024 loppupuoliskolla. Ennusteen mukaan BKT kasvaa 1,2 % vuonna 2025 ja kasvu vahvistuu 1,7 prosenttiin vuonna 2026. Inflaatio on hidastunut Suomessa viime kuukausina alle prosenttiin, mutta sen ennustetaan alkavan kiihtyä kuluvan vuoden aikana. Koko vuoden tasolla inflaation ennustetaan olevan 1,2 %. Ensi vuonna kuluttajahintojen nousun odotetaan edelleen hie- man kiihtyvän muun muassa arvonlisäveron korotusten vuoksi.

Yksityisen sektorin velkaantumista ja luottokannan kehitystä kuvaavien mit- tareiden valossa finanssisykli on yhä heikko. Ensisijainen riskimittari eli yksi- tyisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama oli vuoden 2024 maaliskuun lopussa edelleen selvästi negatiivinen (-15,7 pro- senttiyksikköä) mutta kääntyi kuitenkin hienoiseen nousuun edelliseen nel- jänneeseen verrattuna. Myös suppeammalla luottokäsitteellä laskettu tren- dipoikkeama pysyi selvästi negatiivisena (-11,0 prosenttiyksikköä). Merkkejä suhdanteen voimakkaasta käännteestä nousuun ei vielä ole näkyvissä.

Ensisijaista riskimittaria täydentävät riskimittarit eivät viittaa kokonaisluo- tonantoon liittyvien suhdanneluonteisten vakausuhkien merkittävään kas- vuun. Rahoitusmarkkinat ovat toimineet ilman merkittäviä häiriöitä, ja markkinoiden stressi-indeksi on pysynyt alhaisella tasolla. Vanhojen asunto-

jen hinnoissa on viitteitä laskun tasaantumisen, mutta asuntomarkkinoiden suhdanne on yhä vaisu. Vaihtotaseen vaje supistui vuositasolla vuonna 2023, ja vaihtotaseen odotetaan pysyvän edelleen lievästi alijäämäisenä lähivuosina. Näin ollen käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamiselle ei ole.

### **Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan**

Asuntokauppoja oli tämän vuoden tammi-toukokuussa hieman vähemmän kuin vuotta aiemmin, ja kotitaloudet nostivat huhtikuuhun mennessä uusia asuntolainoja edellisvuotta vähemmän. Kauppa vilkastui tilapäisesti vuoden 2023 marras-joulukuussa, kun ensiasuntokaupat lisääntyivät ennen kuin niiden vapautus varainsiirtoverosta päättyi tämän vuoden alussa. Vanhojen asuntojen hinnat nousivat maaliskuussa vuoden alun alimmilta tasoilta ja olivat koko maassa keskimäärin jokseenkin samalla tasolla kuin vuoden 2023 lopussa. Uusien asuntojen hinnat nousivat hieman vuoden 2024 ensimmäisellä neljänneksellä, mutta kauppojen määrä oli erittäin pieni.

Asuntomarkkinoilla ei näy merkkejä siitä, että asuntojen ja lainojen kysyntä olisi lähiaikoina piristymässä selvästi. Kuluttajien luottamus talouteen pysyi toukokuussa heikkona, kuluttajat pitivät ajankohtaa huonona lainanoton kannalta, ja aikeet ostaa asunto olivat vähäisiä. Vuoden 2024 edetessä asuntokaupan ja lainanoton maltillista elpymistä tukevat korkotason toteutunut ja mahdollisesti jatkuva lasku sekä kotitalouksien ostovoiman kasvu. Asuntomarkkinoiden aktiivisuutta voivat osaltaan lisätä myös enimmäisluototussuhteen korotus lakisääteiselle perustasolle (90 %) ja aiempaa alhaisemmat verokannat varainsiirtoverotuksessa.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on pienentynyt vuoden 2021 lopun tilanteesta, kun uusi lainanotto on vähentynyt, asuntolainat ovat keskimäärin pienentyneet ja nimelliset käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet nopeasti. Yli 30 vuoden pituisten uusien asuntolainojen osuus on pienentynyt heinäkuusta 2023 voimaan tulleen uuden lainsäädännön ja siihen sisältyvän poikkeusmahdollisuuden jälkeen. Kotitalouksien lainanhoitokyky on pysynyt enimmäkseen riittävänä. Nämä tekijät lievittävät asuntoluotonantoon ja velkaantuneisuuteen liittyviä haavoittuvuuksia ja rahoitusvakauteen kohdistuvia välittömiä riskejä.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti joulukuussa 2023 palauttaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhteen lakisääteiselle perustasolleen 90 prosenttiin. Asuntomarkkinoiden ja asuntolainanoton viimeaikainen kehitys on ollut heikkoa, eikä asuntomarkkinoiden kehityksestä tai kotitalouksien asuntolainanotosta tällä hetkellä ai-

heudu sellaista riskien poikkeuksellista kasvua, joka perustelisi enimmäisluototussuhteen laskemista perustasoltaan. Asuntoluotonantoon liittyvien riskien arvioinnissa ja makrovakauserityksessä tulee kuitenkin varautua jatkossa myös siihen, että asuntojen ja lainojen kysyntä voi kasvaa odotettua voimakkaammin, jos korot laskevat odotusten mukaisesti ja kuluttajien luottamus alkaa vahvistua.

Finanssivalvonnan johtokunnan kokonaisarvion mukaan makrovakauserityksessä ei ole tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, joista seuraisi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellista kasvua ja jotka edellyttäisivät enimmäisluototussuhteen muuttamista nykyiseltä perustasoltaan.

### **Arvio asuntolainanhakijoiden enimmäislainanhoitorasitetta koskevan suosituksen noudattamisesta**

Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2022 antama<sup>1</sup> ja syyskuussa 2022 tarkentama<sup>2</sup> suositus kuormitetusta lainanhoitorasitteesta astui voimaan 1.1.2023. Suosituksen mukaan valvottavan tulisi tehdä kuormitettu maksuvaralaskelma kaikille asuntoluoton hakijoille ja ottaa laskelmat luotopäätöksissä huomioon. Myönnettävän asuntoluoton koko tulisi mitoittaa niin, että velallinen suoriutuu hakemansa asuntoluoton ja muiden velkojensa korkojen ja lyhennysten sekä rahoitusvastikkeidensa hoitamisesta myös kuormitetun maksuvaralaskelman mukaisessa stressitilanteessa. Suosituksen tavoitteena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista ja turvata kotitalouksien lainanhoito- ja kulutuskykyä talouden häiriötilanteessa. Näin vahvistetaan myös laajemmin kansantalouden kriisinsietokykyä ja varautumista odottamattomiin shokkeihin.

Suosituksen mukaan luotonhakijalle myönnettävän asuntoluoton ja hakijan kaikkien muiden asuntoluottojen kuukausittaisten kuormitettujen hoitomenojen, hakijan kuormitettujen rahoitusvastikkeiden sekä hakijan muiden velkojen kuukausittaisten kuormitettujen hoitomenojen yhteismäärän tulisi pääsääntöisesti olla enintään 60 % luotonsaajan kuukausittaisista nettotuloista. Laskelmassa asuntoluottojen, rahoitusvastikkeiden ja muiden velkojen kuormitetut korot asetetaan vähintään kuuteen prosenttiin ja takaisinmaksuajat enintään 25 vuoteen. Jos 60 prosentin enimmäisvelanhoitorasite ylittyy, tulisi luotonhakijan maksukyky arvioida erityisen huolellisesti yhdessä asiakkaan kanssa ja luotonmyöntöpäätös tehdä korotetulla päätöstyöllä. Finanssivalvonta odottaa suuntaa antavana viitearvona, että kuormitetulta luotonhoitorasitteeltaan yli 60 % prosentin suuruisen uusien asuntoluottojen osuus olisi enintään 15 % luotonantajan myöntämien uusien asuntoluottojen euromäärästä kalenterivuoden aikana.

<sup>1</sup> Finanssivalvonnan [alkuperäinen suositus](#) 27.6.2022

<sup>2</sup> Finanssivalvonnan [tarkennettu suositus](#) 28.9.2022

Luottolaitoksilta kerättyjen tietojen perusteella kuormitetuilta velanhoitomenoiltaan suurten lainojen osuudet laskivat selvästi vuonna 2023, jolloin maksuvarausositus astui voimaan. Myös uusia asuntolainoja ottaneiden asiakkaiden kokonaisvelat suhteessa tuloihin olivat vuonna 2023 selvästi vähäisemmät kuin vuonna 2022. Finanssivalvonnan selvityksen perusteella kuormitettujen lainanhoitomenojen 60 prosentin enimmäisrajan ylitykset jäivät sektoritasolla selvästi suosituksen mukaisen viitearvon alle vuonna 2023. Enimmäisluotonhoitorasitteen ylittäviä luottoja oli keskimäärin alle 10 prosenttia vuoden 2023 aikana myönnettyjen uusien asuntoluottojen määrästä. Ylitysten osuudet myös laskivat selvästi edellisvuodesta sekä euro-määräisesti että kappalemäärillä mitattuna. Ylitysten selvään laskuun on voinut suosituksen lisäksi vaikuttaa myös asuntomarkkinoiden ja luottosuhdanteen yleinen heikkeneminen ja sitä seurannut uusien asuntolainojen pientyminen sekä nimellistulojen kasvu. Hyvin suurten kuormitettujen lainanhoitorasitteiden osuuden väheneminen on joka tapauksessa ollut suosituksen ja makrovakauseräpolitiikan tavoitteiden mukaista.

Selvityksen perusteella luottolaitokset tekivät enimmäisvelanhoitorasituksen ylitystilanteissa luotonmyöntöpäätöksen pääsääntöisesti korotetulla päätöstopella suosituksen mukaisesti. Suurin osa luottolaitoksista seurasi ylitysten määriä säännöllisesti vähintään neljännesvuosittain. Luottolaitosten mukaan enimmäislainanhoitorasitteen ylitysten syinä olivat tyypillisesti erilaiset väliaikais- ja siltarahoitustilanteet esimerkiksi asunnonvaihtoon liittyen, lainanhakijan korkean varallisuuden tai säännöllisten pääomatulojen huomiointi sekä odotukset hakijan tulevan tulotason kohentumisesta esimerkiksi opinnoista valmistumisen seurauksena. Ylityksiä perusteltiin joissain tapauksissa myös lainanhakijan korkeilla tuloilla, joista arvioitiin jäävän huomattavien, suosituksen ylittävien lainanhoitomenojen jälkeenkin riittävästi kattamaan muita elämisen kuluja.

Finanssivalvonta arvioi, että luottolaitokset ovat kokonaisuudessaan noudattaneet suositusta varsin hyvin eikä näe erityisiä perusteita muuttaa suositusta tällä hetkellä.