

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakausvälineiden käytöstä

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- *asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä*
- *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

Maailmantalouden kasvu on hieman vahvistunut kuluneen vuoden aikana, mutta euroalueen talouskehitys on ollut vaisua. Inflaatio hidastui euroalueella selvästi syksyllä, ja Euroopan keskuspankki on jatkanut ohjaukskorkojen alentamista. Myös Suomen talous on kehittynyt vaimeasti. Suomen Pankin syyskuun 2024 väliennusteen mukaan Suomen BKT supistuu vuonna 2024. Talous toipuu hitaasti, ja vuonna 2025 BKT kasvaa 1,1 %. Inflaatiopaineet ovat Suomessa tällä hetkellä maltillisia suhdannetilanteen vuoksi. Pitkään jatkunut heikko suhdanne on näkynyt työttömyysasteen nousuna ja työllisyysasteen laskuna, mutta työmarkkinatilanne ei enää merkittävästi heikentynyt kesän aikana. Teollisuudessa ja viennissä on joitakin orastavia merkkejä käänteestä parempaan.

Suurimmat uhkat sekä kansainvälisen että Suomen talouden kehitykselle kumpuavat käynnissä olevista konflikteista Ukrainassa ja Lähi-idässä sekä geopoliittisista jännitteistä ja geotaloudellisesta fragmentaatiosta maailmantaloudessa. Ne muodostavat merkittäviä riskejä maailmanlaajuiselle vakaudelle, kansainväliselle kaupalle sekä energian ja raaka-ainesten hinnalle, ja voisivat kärjistyessään heikentää kasvua sekä joissain tapauksissa myös lisätä inflaatiopaineita globaalisti.

Yksityisen sektorin velkaantumista ja luottokannan kehitystä kuvaavien mitareiden perusteella finanssisykli on säilynyt hyvin vaimeana. Luotonannon supistuminen kuitenkin näyttää pysähtyneen, mutta merkkejä suhdanteen voimakkaasta käänteestä nousuun ole toistaiseksi ilmennyt. Ensisijainen riskimittari eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama oli kesäkuun 2024 lopussa edelleen selvästi negatiivinen (-16,5 prosenttiyksikköä). Suppeammalla luottokäsitteellä laskettu trendipoikkeama säilyi sekin selvästi negatiivisena (-11,0 prosenttiyksikköä). Kotitalouksien lainakanta rahalaitoksista on edelleen pienentynyt. Vaikka yrityslainakysyntä on kyselyiden valossa piristymässä, yritysten (pl. asuntoyhteisöt) luottokannan kasvu käytännössä pysähtyi kesällä. Asuntoyhteisöjen lainakanta kuitenkin jatkoi hidasta kasvuaan.

28.10.2024
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Julkl 24.1 § 15 k

Myöskään ensisijaista riskimittaria täydentävät riskimittarit eivät viittaa kokonaisluotonantoon liittyvien suhdanneluonteisten vakausuhkien merkittävään kasvuun. Kotimaisten rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi kasvoi hienoisesti elokuussa 2024 kansainvälisesti koetun äkillisen ja lyhyeksi jääneen markkinamyllerryksen seurauksena. Vaihtotaseen alijäämä on jatkanut supistumistaan. Käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamiselle ei ole.

Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan

Asuntokauppojen ja uusien asuntolainojen määrät viittaavat laskusuhdanteen tasaantumiseen asuntomarkkinoilla. Vanhojen asuntojen kauppvoja tehtiin tammi-elokuussa 2024 hieman enemmän kuin vuotta aiemmin, mutta uusien asuntolainojen euromäärä jäi hiukan vuoden takaisesta. Asuntokauppa vilkastui heinä-elokuussa vuotta aiemmasta, kun taas nostettujen asuntolainojen euromäärä oli lähellä edellisvuotista. Vanhojen asuntojen hinnat nousivat elokuussa edellisistä kuukausista, mutta ne olivat edelleen alhaisemmat kuin vuotta aiemmin. Uusien asuntojen kauppa on ollut vuoden 2024 kuluessa vähäistä, ja uusia rakennuslupia asuinrakennushankkeisiin on haettu erittäin vähän. Uusien asuntolainojen korot ovat alentuneet jo selvästi, ja asuntolainakannan keskipörssi on kääntynyt hienoiseen laskuun.

Asuntomarkkinoiden ennakoitaan elpyvän maltillisesti, jos odotusten mukaisesti markkina- ja lainakorot laskevat edelleen ja Suomen talous toipuu ennustetun kaltaisesti. Lähivuosina kotitalouksien velanhoidon odotetaan helpottuvan, ostovoiman parantuvan ja työllisyyden kohentuvan, mikä tukisi myös asuntomarkkinoiden vilkastumista nykyisestä. Asuntomarkkinoiden lähiajan näkymiin liittyy kuitenkin yhä epävarmuutta. Työttömyys ja sen uhka ovat lisääntyneet ja kuluttajien luottamus talouteen on edelleen heikkoa, mikä voi vielä pidätellä asuntojen ja asuntolainojen kysynnän elpymistä. Myös asuntorakentamisen virkoamiseen liittyy toistaiseksi suurta epävarmuutta, sillä rakentamisen laskusuhdanne on ollut hyvin jyrkkä ja uusien asuntojen tarjonta on yhä suurta verrattuna kuluttajien ja sijoittajien osoittamaan kysyntään.

Asuntoluotonantoon liittyvät haavoittuvuudet ovat lievittyneet, kun kotitaloudet ovat nostaneet aiempaa vähemmän ja pienempiä lainoja, kotitalouksien kokonaisvelat ovat pienentyneet suhteessa tuloihin ja kotitalouksien velanhoidokyky on säilynyt enimmäkseen riittävänä. Rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien odotetaan edelleen pienentyvän tai pysyvän ennallaan, jos asuntomarkkinat elpyvät maltillisesti. Rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit voivat myös kasvaa, jos asuntomarkkinoiden laskusuhdanne pitkittyy – tai jos asuntojen kysyntä elpyykin hyvin nopeasti verrattuna hitaammin käynnistyvään asuntotuotantoon. Ennakoitua negatiivisempi talouden kehitys lisäisi riskien toteutumista lyhyellä aikavälillä, kun taas odotettua suurempi kysynnän kasvu kasvattaisi haavoittuvuuksia pidemmällä aikavälillä.

28.10.2024
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Julkl 24.1 § 15 k

Toistaiseksi näköpiirissä ei ole merkkejä asuntoluotonantoon liittyvien, rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisesta kasvusta. Analyysissä ei ole havaittu sellaisia välittömiä rahoitusjärjestelmän vakautta vaarantavia, enimmäisluototussuhteen alentamista edellyttäviä tekijöitä, jotka liittyisivät (i) kotitalouksien asuntolainakannan tai velkaantumisen kasvuun, (ii) asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen uhkaan tai (iii) muuhun kokonaistalouteen liittyvään kehitykseen tai merkittävään uhkaan, jolla voisi olla haitallisia vaikutuksia asuntolaina- ja asuntomarkkinoihin. Näin ollen Finanssivalvonnan arvion mukaan makrovakaussympäristössä ei ole tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, joista seuraisi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellista kasvua ja jotka edellyttäisivät enimmäisluototussuhteen muuttamista nykyiseltä perustasoltaan.