

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussäätöjen soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 29.6.2020 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle. Lisäksi johtokunta on päättänyt muuttaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä mainittua enimmäisluototussuhdetta niin, että enimmäisluototussuhde palautetaan lakisääteiselle perustasolle 90 %:iin. Enimmäisluototussuhdetta koskevalla 19.3.2018 tehdyllä päätöksellä alennettiin enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5 prosenttiyksiköllä.

Finanssivalvonnan johtokunta myös kumoaa Finanssivalvonnasta annetun lain 65e §:n perusteella 28.3.2018 tekemänsä Eesti Pankin 30.6.2016 asettaman rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrätyn 1,0 prosentin lisäpääomavaatimuksen hyväksymistä koskevan päätöksen.

Nykyisissä poikkeuksellisissa olosuhteissa on tärkeää, että luottolaitokset arvioivat asuntolainan hakijan maksuvaran huolellisesti Finanssivalvonnan suositusten mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Maailmalla alkuvuoden aikana nopeasti levinneellä koronaviruspandemiolla on merkittäviä negatiivisia vaikutuksia globaaliin ja Suomen talouskehitykseen. Talouden taantuma heikentää osaltaan myös rahoitusvakauden edellytyksiä.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeama – informaatioarvo on nykyisissä olosuhteissa rajallinen. Bruttokansantuotteen odotetaan supistuvan voimakkaasti lähitulevaisuudessa, kun taas luottokannan muutos on todennäköisesti tätä pienempi yksityisen sektorin muiden rahoitustarpeiden kasvun vuoksi, vaikka samalla myös investoinnit vähenevät.

Ensisijaisen riskimittarin lukema vuoden 2019 lopussa oli aiempia lukemia vastaavasti selvästi negatiivinen. Koronaviruspandemian vaikutukset eivät vielä ilmene täydentävistä makrovakaussäätöistä. Poikkeuksena on rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi, joka nousi voimakkaasti maaliskuussa 2020. Stressi-indeksin kasvu ja vallitsevat poikkeukselliset olot tukevat muuttuvan lisäpääomavaatimuksen säilyttämistä nollassa prosentissa.

Enimmäisluototussuhde

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrän enintään 90 prosenttiin (ensiasunnon hankintaa varten enintään 95 prosenttiin) vakuuksien arvosta luottoa myönnettäessä. Finanssivalvonnan johtokunta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa näitä enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Lisäksi se voi päättää rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa.

Finanssivalvonnan johtokunta alensi 19.3.2018 enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5 prosenttiyksiköllä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Päätös tuli voimaan 1.7.2018.

Koronapandemian vaikutukset reaalityöelämään ovat merkittävät. Epävarma taloustilanne on vähentänyt asuntokauppoja sekä kotitalouksille myönnettyjen asuntolainojen määrää. Kotitalouksien asuntorahoituksen kannan ja tulojen suhteen arvioidaan kasvavan kotitalouksien tulojen vähentyessä. Asuntomarkkinoilla ei ole nähtävissä ylikuumenemisen uhkaa, vaan kokonaistalouden heikko kehitys voi vähentää markkinoiden aktiivisuutta edelleen merkittävästi, ja mahdollisesti myös laskea asuntojen hintoja kaikkialla Suomessa. Asuntomarkkinoiden kehitys voi kuitenkin edelleen eriytyä kasvukeskuksien ja muun Suomen välillä.

Muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhde on perusteltua palauttaa perustasolle asuntomarkkinoiden ja reaalityöelämän tukemiseksi nykyisissä poikkeuksellisissa oloissa. Viimeisen vuoden aikana noin kolme neljäsosaa uusien asuntolainojen euromäärästä on ollut muita asuntolainoja kuin ensiasuntolainoja. Näitä lainoja koskevan enimmäisluototussuhteen keventäminen voisi lisätä asuntojen kysyntää ja kokonaiskysyntää verrattuna tilanteeseen, jossa kiristys pidetään voimassa. Kysynnän tukeminen voi osaltaan tasoittaa asuntokaupan ja talouden supistumista ja siten lievittää uhkaa rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisesta kasvusta. Kokonaisuutena arvioiden toimenpiteiden vaikutus on kuitenkin nykyisessä tilanteessa melko vähäinen.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on yhä ennätyskellisen suurta, ja se voi jopa kasvaa entisestään nykyisissä oloissa, kun moniin asuntolainoihin on myönnetty lyhennysvapaita. Koronapandemiakriisi on johtanut lomautuksiin ja irtisanomisiin, jotka voivat heikentää velkaantuneiden kotitalouksien velanhoitokykyä. Enimmäisluototussuhteen muutos ei vaikuta aiemmin asuntolainaa ottaneiden kotitalouksien velkataakkaan, mutta voi pienentää velkaantuneisiin kotitalouksiin mahdollisesti kohdistuvaa häiriötä ja sen vaikutuksia. Enimmäisluototussuhteen palauttaminen perustasolle on perusteltua asuntomarkkinoiden vakaan toiminnan tukemiseksi.

Enimmäisluototussuhdetta päätettiin alentaa maaliskuussa 2018, koska kotitalouksien velkaantuneisuus nähtiin rahoitusvakauteen kohdistuvana poikkeuksellisenä riskinä, jonka kasvua oli tarpeen hillitä. Kotitalouksien

29.6.2020

FIVA 3/02.08/2020

Julkinen

suuri velkaantuneisuus on edelleen keskeinen rakenteellinen haavoittuvuus, ja siihen on pidemmällä aikavälillä syytä puuttua enimmäisluototussuhteella ja muilla makrovakausvälineillä. Vallitsevassa tilanteessa tarve torjua edellä mainittuja suhdanneluonteisia riskejä on kuitenkin rahoitusvakauden varmistamiseksi suurempi kuin tarve purkaa kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyviä rakenteellisia riskejä, minkä vuoksi enimmäisluototussuhteen palauttaminen perustasolle on perusteltua.

Nykyisessä epävarmassa tilanteessa on tärkeää, että luottolaitokset arvioivat asuntolainan hakijan maksuvaran huolellisesti Finanssivalvonnan suositusten mukaisesti. Huolellinen maksukyvyyn arviointi vähentää uusiin asuntolainoihin liittyvää luottoriskiä. Asuntomarkkinoiden voimakkailla häiriöillä voi silti olla kielteisiä vaikutuksia voimakkaasti velkaantuvien kotitalouksien kulutuskäyttäytymiseen.

Viron järjestelmäriskipuskuria koskevan päätöksen kumoaminen

Finanssivalvonnan johtokunta päätti 28.3.2018 hyväksyä Finanssivalvonnasta annetun lain 65e §:n mukaisesti Eesti Pankin 30.6.2016 asettaman rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrätyn 1,0 prosentin lisäpääomavaatimuksen (Systemic Risk Buffer) vastaamaan luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä tarkoitettua lisäpääomavaatimusta Suomessa toimiluvan saaneiden luottolaitosten Virossa oleviin tase-eriin ja taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin Euroopan järjestelmäriskikomitean (ESRB) 24.6.2016 päivätyn suosituksen mukaisesti.

Koronaviruspandemian seurauksena Eesti Pank päätti 6.4.2020 alentaa rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määräämänsä 1,0 prosentin lisäpääomavaatimuksen väliaikaisesti 0,0 prosenttiin 1.5.2020 lähtien. ESRB päätti 2.6.2020 poistaa Eesti Pankin asettaman rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrätyn 1,0 prosentin lisäpääomavaatimuksen ESRB:n suosituksen (EJRK/2015/2) makrovakauspoliittisten toimenpiteiden rajat ylittävien vaikutusten arvioinnista ja vapaaehtoisesta vastavuoroisuudesta toimenpiteiden listalta.

Eesti Pankin ja ESRB:n päätösten seurauksena Finanssivalvonnan johtokunta kumoo 28.3.2018 tekemänsä Eesti Pankin asettamaa rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättyä lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen.