

5.5.2020

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 15 k
(HUOM: tulee julkiseksi päätöksen julkistamisen yhteydessä)

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätövälineiden käytöstä

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta:

- päättää asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle,
- päättää jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 9.3.2018 tehdyn, enimmäisluototussuhteen alentamista koskevan päätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5 prosenttiyksiköllä.
- korostaa viestinnässään, paitsi kotitalouksille ja yrityksille välittyvän rahoituksen tärkeyttä osana makrovakaussäätöpolitiikan toteuttamista nykyisissä poikkeuksellisissa olosuhteissa, myös lainanottajan maksukykyyn huolellisen arvioinnin merkitystä.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmalla alkuvuoden aikana nopeasti levinneellä koronaviruspandemiolla on merkittäviä negatiivisia vaikutuksia globaaliin ja Suomen talouskehitykseen. Talouden taantuma heikentää osaltaan myös rahoitusvakauden edellytyksiä. Koronaviruspandemian aiheuttaman poikkeuksellisen kriisitilanteen vuoksi makrovakaussäätöpolitiikan toimenpiteillä on syytä mahdollisuuksien mukaan tukea rahoituksen välittymistä turvaamalla pankkijärjestelmän luotonanto- ja muu toimintakyky kriisitilanteessa ja siitä toivuttaessa.

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 lainakanta pysyy melko muuttumattomana investointien vähenemisestä huolimatta. Lyhennysvapaiden käyttö ja yritysten lisääntynyt käytöpääoman tarve voivat kasvattaa yksityisen sektorin lainakantaa ainakin väliaikaisesti.

Ensisijaisen riskimittarin lukema ennen kriisin alkua (31.12.2019) oli aiempia lukemia vastaavasti selvästi negatiivinen. Koronaviruspandemian etenemisen nopeuden seurauksena sen vaikutukset eivät vielä ilmene täydentävistä makrovakaussäätövälineistä. Poikkeuksen muodostaa rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi, joka nousi voimakkaasti maaliskuussa 2020. Stressi-indeksin kasvu, kuten vallitsevat poikkeusolot, tukevat muuttuvan lisäpääomavaatimuksen säilyttämistä nollassa prosentissa.

Enimmäisluototussuhteen säilyttäminen aikaisemmalla tasolla

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrän enintään 90 prosenttiin (ensiasunnon hankintaa varten

5.5.2020

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 15 k

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 kiristi 19.3.2018 enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5 prosenttiyksiköllä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Päätos tuli voimaan 1.7.2018.

Finanssivalvonnan enimmäisluototussuhdetta koskevien periaatteiden mukaan enimmäisluototussuhdetta voidaan kiristää ja päätöksen voimaansaoloa jatkaa, jos asuntolainakannan kasvu, kotitalouksien velkaantuminen, asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen uhka tai kokonaistalouteen liittyvä muu asuntolaina- ja asuntomarkkinoihin vaikuttava kehitys voivat poikkeuksellisella tavalla kasvattaa rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä ja siten vaarantaa rahoitusjärjestelmän vakautta. Periaatteiden mukaan enimmäisluototussuhteen kiristämisen ja keventämisen yhteydessä hyödynnetään samoja asuntoluotonannon riskimittareita sekä odotuksia luotonkysynnän, talouden ja rahoitusolojen tulevasta kehityksestä.

Koronapandemian vaikutukset reaalityalouteen ovat merkittävät. Talouden ennusteet ovat skenaarioperusteisia ja pohjautuvat oletuksiin koronaviruksen leviämisestä ja sen torjumiseksi vaadittavista sulkutoimista. Suomen Pankki julkaisi huhtikuun alussa kaksi skenaariolaskelmaa, joiden mukaan kuluvan vuoden BKT voi alentua 5-13 prosenttia rajoitustoimien kestosta riippuen. Valtiovarainministeriön arviot ovat samansuuntaisia. Myös vuosien 2021 ja 2022 BKT-kasvulukuihin sisältyy huomattavaa epävarmuutta.

Suomen Pankin ankaramman skenaarion mukaan BKT jää pitkäkestoisesti aiempaa alemmalle tasolle. Myös lievässä skenaariossa yrityksillä on maksuvaikeuksia ja työntekijöiden lomautusten ja irtisanomisten määrä kasvattaa työttömyyttä, mikä osaltaan heijastuu kulutuskysynnän ja asuntokauppojen vähenemisenä. Pandemiakriisin pituus määrittää miten paljon yritysten konkurssit, pitkäaikainen työttömyys ja pankkien luottotappiot kasvavat.

Epävarma taloustilanne hidastanee merkittävästi kotitalouksien asuntorahoituksen kannan kasvua. Sen sijaan kotitalouksien asuntorahoituksen kannan ja tulojen suhteen arvioidaan nousevan kotitalouksien tulojen supistuessa. Kotitalouksien velkaantuneisuus vuoden 2019 lopulla oli ennätyksellisen suuri ja sen suhde käytettävissä oleviin vuosituloihin 129 %. Kotitalouksien velanhoitokyky on tällä hetkellä heikentynyt merkittävästi. Tätä arviota tukee mm. lyhennysvapaiden hakemusten huomattava kasvu. Kolme neljäsosaa kotitalouksien kokonaisvelasta liittyy asumiseen.

Talouden heikot tulevaisuuden näkymät voivat johtaa asuntojen hintojen laskuun. Ennakkotietojen mukaan asuntokaupat ja uusien lainojen kysyntä vähenivät selvästi maaliskuun loppupuolella. Asuntomarkkinoilla

5.5.2020

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 15 k

ei lähitulevaisuudessa ole ylikuumenemisen uhkaa, vaan kokonaistalouden heikko kehitys ja asunnonostoaikeiden vähentyminen hidastanevat asuntoluotto- ja asuntomarkkinoiden kasvua.

Mikäli asuntojen hintojen lasku toteutuu, osa kotitalouksista voi joutua tilanteeseen, jossa asunnon käypä arvo on alhaisempi kuin lainan vakuusarvo. Ilmiöllä voi laajetessaan olla makrovakauserävaikutuksia, kun korkeasti velkaantuneet kotitaloudet supistavat kulutustaan entisestään.

Yllämainitut talouskehitykseen ja finanssimarkkinoiden vakauteen liittyvät muutokset ja riskit muodostavat perustan enimmäisluototussuhteen kiristyspäätöksen jatkamisen arvioinnille. Riskien toteutumisen estämisen kannalta lainanottajan maksukykyyn huolellinen arviointi on tavanomaistakin tärkeämpää.

Muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhteen palauttaminen lähtötasolleen (90 %) voisi olla perusteltua asuntomarkkinoiden ja reaalityalouden tukemiseksi nykyisissä poikkeusoloissa. Asuntojen kysynnän tukeminen voisi osaltaan loiventaa asuntokaupan ja talouden supistumista. Enimmäisluototussuhteen kevennyksen signaali-vaikutukset voisivat tosin olla merkittävämpiä kuin sen välittömät vaikutukset lainantoon ja luototussuhteisiin.

Toisaalta enimmäisluototussuhteen palauttamisen hyödyt voisivat jäädä pieniksi tai osoittautua haitallisiksi. Jos enimmäisluototussuhteen keventäminen rajoittuisi sen signaali-vaikutukseen, toimenpiteen positiivinen vaikutus lainankysyntään erityisesti kriisitilanteessa voisi jäädä hyvin pieneksi.

Kriisin pitkittyminen heikentää merkittävästi kotitalouksien velanhoitokykyä, kun työttömyys kasvaa ja kotitalouksien tulot vähenevät. Tämänkaltaisen kehitys johtaisi asuntojen hintojen laskuun. Voimakkaasti velkaantuneet kotitaloudet ovat erityisen haavoittuvia mikäli korot nousevat, työttömyys kasvaa tai asuntojen hinnat laskevat. Näistä tekijöistä relevantteja tässä tilanteessa ovat kaksi viimeksi mainittua. Pitkittyvän kriisin skenaariossa asuntojen hintojen mahdollinen lasku voi johtaa siihen, että asunnon käypä arvo on alhaisempi kuin vakuusarvo. Tämän riskin toteutuminen supistaisi kulutusta entisestään.

Useat ETA-maiden makrovakauserävalvojat ovat keventäneet makrovakauserävaatimuksia pankkien luotonantokykyyn kasvattamiseksi. Yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta maat eivät ole keventäneet kotitalouksien velkaantumista rajoittavia välineitä, esim. enimmäisluototussuhdetta.

Mikäli talouden elpyminen tapahtuisi suotuisan skenaarion mukaisesti suhteellisen nopeasti, luototussuhteen keventämisellä voisi olla positiivinen signaloiva vaikutus. Toisaalta luototussuhteen keventäminen voi lisätä korkeaan velkaantuneisuuteen liittyviä kotitalouksien välittömiä riskejä vakavassa skenaariossa. Valvojana Finanssivalvonnan tulee arvioida kevennyspäätöksen seurannaisvaikutuksia huonomman talouskehityksen vaihtoehdossa.