

## Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakausvälineiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 27.3.2024 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.

### Päätöksen perustelut

#### ***Muuttuva lisäpääomavaatimus***

Globaalin talouden kasvunäkymät ovat edelleen hyvin vaihtelevat. Euroalueen talous säilyi muuttumattomana (0 %) vuoden 2023 neljännellä neljänneksellä edellisestä neljänneksestä, ja sekä teollisuuden että palveluiden ostopäällikköindeksit viittaavat tuotannon supistumiseen myös lähikuukausina. Inflaatio hidastui euroalueella selvästi syksyn aikana laskeneiden energiahintojen, rahapolitiikan kiristymisen ja heikentyneen kysynnän vuoksi. Euroopan keskuspankin asiantuntijat heikensivät maaliskuussa talousennustettaan ja arvioivat euroalueen talouden kasvavan 0,6 % vuonna 2024 (0,8 % joulukuun ennusteessa).

Suomen taloudellisen aktiviteetin väheneminen oli voimakasta ja laaja-alaista vuoden 2023 loppupuolella. Talouskasvu tuki julkisen kulutuksen kasvu. Nettovienti tuki myös kasvu, mutta nettoviennin kasvu selitti tuonnin vieniäkin suurempi supistuminen. Työllisyysaste on laskenut vuoden 2022 lopusta, ja vastaavasti työttömyysaste nousi viime vuoden aikana. Yritysten työllisyysodotuksissa on kuitenkin nähty jo varovainen käänne parempaan. Talouden näkymät ovat heikot: Suomen Pankki ennusti maaliskuun väliennusteessa BKT:n supistuvan 0,5 % vuonna 2024. Ennusteen mukaan talouskasvu alkaa elpyä vuoden 2024 loppupuolella.

Yksityisen sektorin velkaantumista ja luottokannan kehitystä kuvaavat mittarit osoittavat finanssisektorin olevan yhä laskuvaiheessa, eikä merkkejä suhdanteen voimakkaasta käännteestä nousuun ole näköpiirissä. Ensisijainen riskimittari eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama oli syyskuun 2023 lopussa -16,2 prosenttiyksikköä. Myös suppeammalla luottokannalla laskettu trendipoikkeama oli selvästi negatiivinen (-13,3 prosenttiyksikköä). Sekä kotitalouksien että yritysten lainakanat luottolaitoksista ovat supistuneet, mutta asuntoyhteisöjen lainakanta on kasvanut.

Myöskään täydentävät riskimittarit eivät anna viitteitä kokonaisluotonantoon liittyvien vakausuhkien merkittävästä kasvusta. Rahoitusmarkkinat ovat toimineet ilman suurempia häiriöitä, ja markkinoiden stressi-indeksi oli alhaisella tasolla vuoden 2023 lopulla. Asuntojen reaali hinnat laskivat yhä syksyllä, mikä osaltaan kuvastaa suhdanteen vaihteita. Kotitalouksien ja koko yksityisen sektorin velanhoitorasitus kasvoi syksyllä korkojen nousun myötä mutta toisaalta markkinoilla odotetaan korkojen laskevan vuoden 2024 aikana. Vaihtotaseen alijäämäisyys voi viestiä talouden epätasapainoista, mutta alijäämä supistui syksyllä. Näin ollen käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääoma-vaatimuksen soveltamiselle ei ole.

Johtajan esitystä koskevassa lausunnossaan Suomen Pankki toteaa, että lainvalmistelu ns. positiivisen suhdanneneutraalin muuttuvan lisäpääoma-vaatimuksen mahdollistamiseksi on syytä käynnistää. Finanssivalvonnan johtokunta yhtyy Suomen Pankin esittämään todeten, että tammikuussa julkaistussa makrovakauden sääntelykehikon kehittämistä koskevassa raportissaan EU-komissio painottaa tarvetta kasvattaa suhdanneperusteisesti vapautettavien lisäpääomavaatimusten käyttöä.<sup>1</sup>

### ***Enimmäisluototussuhde***

Asuntokauppa hiljeni tammi-helmikuussa 2024 sen jälkeen, kun kauppa oli selvästi vilkastunut vuoden 2023 marras-joulukuussa. Etenkin ensiasunnostajien tekemien asuntokauppojen arvioidaan lisääntyneen tilapäisesti sen jälkeen, kun hallitus lokakuussa esitti ensiasuntojen varainsiirtoverovapauden poistoa vuoden 2024 alusta lähtien. Uusi varainsiirtoverolaki tuli voimaan vuoden 2024 alussa, mutta sen mukaisia aiempaa alhaisempia verokantoja sovelletaan muiden kuin ensiasunnostajien tekemiin asuntokauppoihin takautuvasti jo 12.10.2023 alkaen. Myös varainsiirtoverokantojen lasku saattoi vauhdittaa asuntokauppaa vuoden 2023 lopulla.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat tammikuussa 2024 ja olivat toiseksi alimmat tämän laskujakson aikana vuoden 2022 kesän jälkeen. Hinnat olivat tammikuussa 2024 koko maassa keskimäärin 5,6 % alhaisemmat kuin vuotta aiemmin ja 12,9 % alhaisemmat kuin kalleimmillaan kesäkuussa 2022. Vanhojen asuntojen hintojen lasku on ollut suurempaa pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa. Uusien asuntojen hintojen lasku on ollut selvästi vähäisempää kuin vanhojen asuntojen. Rakennusliikkeet ovat tarjonneet ostajille vastikealennuksia ja erilaisia kylkiäisiä, mutta valmiiden myymättömien asuntojen varanto on kasvanut.

Uusien asuntolainojen keskikoossa ja suurten luototussuhteiden osuuksissa ei ollut vuoden viimeisellä neljänneksellä merkittävää muutosta vuotta aiemmasta tai edellisistä neljänneksistä. Yli 30 vuoden pituisten lainojen

---

<sup>1</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52024DC0021>

osuus uusien asuntolainojen euromäärästä on pienentynyt sen jälkeen, kun 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika ja lain sallima 10 prosentin suuruisen ylitysosuus tulivat voimaan heinäkuun alussa. Uusien asuntolainojen keskikorko laski hieman joulukuussa.

Kotitalouksien pitkään jatkunut velkaantuneisuuden kasvu taittui vuosina 2022–2023 laskuun, kun inflaatio kiihtyi, korot alkoivat nousta, kotitalouksien luotonkysyntä vähentyi ja nimelliset tulot kasvoivat aiempaa nopeammin. Velkaantuneisuuden alentuminen jatkui vuoden 2023 neljännellä neljänneksellä. Kotitalouksien korkomenot sen sijaan jatkoivat kasvuaan vuoden 2023 neljännellä neljänneksellä, mutta kotitalouksien kyky sopeutua kustannusten nopeaan kasvuun ja korkojen nousuun on pysynyt toistaiseksi keskimäärin hyvänä. Luottoriskien ennakoidaan kasvavan, mutta niiden ei arvioida uhkaavan vakautta, jos talous ja korot kehittyvät odotetusti.

Asuntokaupan odotetaan pysyvän lähikuukausina hiljaisena alkuvuoden tapaan, mutta kasvavan vähitellen edellisvuotisesta vuoden 2024 edetessä, jos korot laskevat odotetusti ja talous alkaa elpyä ennustetusti. Kotitalouksien luotonkysynnän odotetaan elpyvän vähitellen vuoden 2024 kuluessa, mutta pysyvän yhä vaisuna. Kotitalouksien velkaantuneisuuden arvioidaan pienentyvän edelleen vuoden 2024 kuluessa. Kuluttajien luottamus talouteen oli tammi-helmikuussa 2024 yhä heikolla tasolla mutta parani vuoden 2023 lopusta. Lisäksi kuluttajien näkemykset ajankohdan otollisuudesta lainanottoon muuttuivat positiivisemmiksi ja lainanottoaiheet lisääntyivät.

Markkinoiden odotukset korkojen laskusta vaimentuivat vuoden 2024 alussa, ja korkojen ja talouden kehitykseen liittyy edelleen suurta epävarmuutta. Asuntorakentaminen on vuonna 2024 voimakkaassa laskusuhdanteessa, mikä kasvattaa talouden ja työmarkkinoiden alasuuntaisia riskejä. Hyvin nopeaa asuntokaupan kasvua tai asuntojen hintojen nousua ei ole toistaiseksi näköpiirissä pidemmälläkään aikavälillä. Ennustetun talouskehityksen oloissa kotitalouksien velkaantuneisuuden arvioidaan kasvavan vuosina 2025–2026 mutta pysyvän pienempänä kuin suurimmillaan vuonna 2021.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti joulukuussa 2023 palauttaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhteen lakisääteiselle perustasolle 90 prosenttiin. Finanssivalvonnan arvion mukaan makrovakaussympäristössä ei ole joulukuun 2023 jälkeen tapahtunut sellaisia merkittäviä muutoksia, joista seuraisi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellista kasvua ja jotka edellyttäisivät enimmäisluototussuhteen muuttamista nykyiseltä perustasoltaan. Vaikka asuntomarkkinoiden ylikuumenemisesta tai kotitalouksien asuntolainakannan kasvusta ei tällä hetkellä aiheudu akuuttia vakausuhkaa, kotitalouksien suureen velkaantuneisuuteen liittyy edelleen rakenteellisia riskejä ja haavoittuvuuksia, joiden kehittymistä on syytä seurata tehostetusti.

Lisäksi Finanssivalvonnan johtokunta totesi kokouksessaan 27.3.2024 järjestelmäriskipurivaatimusta koskevan ja 29.3.2023 tehdyn päätöksensä voimaantulon osalta, että vaatimuksen määrittämisen perusteita koskevat riskimittarit osoittavat Suomen rahoitussektorin järjestelmäriskien pysyneen pitkälti ennallaan vuoden 2023 tilanteeseen verrattuna. Järjestelmäriskipurivaatimuksen voimaantulon ei arvioida vaikuttavan kielteisesti luotto-markkinoiden toimintaan.