

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakausvälineiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 17.12.2024 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainittu 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

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 ennusteen mukaan Suomen BKT supistuu vuonna 2024, ja talous alkaa toipua hitaasti vuonna 2025. Inflaatiopaineet ovat Suomessa tällä hetkellä maltillisia suhdannetilanteen vuoksi. Pitkään jatkunut heikko suhdanne on näkynyt työttömyysasteen nousuna ja työllisyysasteen laskuna.

Suurimmat uhkat sekä kansainvälisen että Suomen talouden kehitykselle kumpuavat käynnissä olevista konflikteista Ukrainassa ja Lähi-idässä sekä geopolittisistä jännitteistä ja geotaloudellisesta fragmentaatiosta maailmantaloudessa. Ne muodostavat merkittäviä riskejä maailmanlaajuiselle vakaudelle, kansainväliselle kaupalle sekä energian ja raaka-aineiden 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 ei 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. Yritysten (pl. asuntoyhteisöt) luottokannan kasvu oli käytännössä pysähdyksissä kesällä ja syksyllä, mutta yrityslainakasyntä on kyselyiden valossa piristymässä. Asuntoyhteisöjen lainakanta on kasvanut edelleen hitaasti.

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

Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan

Asuntokauppojen ja uusien asuntolainojen määrät viittaavat laskusuhdanteen tasaantumiseen asuntomarkkinoilla. Vanhojen asuntojen kauppvoja tehtiin tammi-lokakuussa 2024 enemmän kuin vuotta aiemmin, mutta uusien asuntolainojen euromäärä jäi hiukan vuoden takaisesta. Asuntokauppa vilkastui etenkin heinä-lokakuussa vuotta aiemmasta. Marraskuussa kauppvoja tehtiin Kiinteistöväälitysalan Keskusliiton (KVKL) tietojen mukaan hieinan vähemmän kuin vuoden 2023 marraskuussa, jolloin ensiasuntojen kauppa vilkastui ennen varainsiirtoverotuksen muutosta vuoden 2024 alussa. Vanhojen asuntojen hinnat ovat tasaantuneet vuoden mittaan. 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 keskikorko 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 viime vuosina, 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 laskusuh-

danne pitkittyä – 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.

Toistaiseksi näköpiirissä ei ole merkkejä asuntoluotonantoon liittyvien, rahoitusvakautteen 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 rahoitusvakautteen kohdistuvien riskien poikkeuksellista kasvua ja jotka edellyttäisivät enimmäisluototussuhteen muuttamista nykyiseltä perustasoltaan.