



14.3.2018

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 12 k  
(HUOM: julkinen Fivan  
johtokunnan päätöksen  
julkistamisen  
yhteydessä)

## Finanssivalvonnan johtajan esitys enimmäisluototussuhteen kiristämisestä

*Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:*

- *alentaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä mainitun sitovan enimmäisluototussuhteen muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen luottojen osalta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.*

Viimeaikaisten tilastotietojen perusteella kotitalouksien käytettävissä oleviin vuosituloihin suhteutettu velkaantuneisuus on jatkanut kasvuaan. Vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä velkaantumistaso nousi 127,8 prosenttiin, kun se edellisellä neljänneksellä oli 127,3 %. Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa Suomen nimelliseen bruttokansantuotteeseen oli vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä 66,1 %, kun se edellisellä neljänneksellä oli 65,9 %.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on historiallisesti arvioituna ennätystasolla. Kotitalouksien velat käytettävissä olevaan tuloon suhteuttava velkaantumistaso on noin kaksinkertaistunut vuosituhanen vaihteeseen verrattuna (64,1 % 1999/IV). Kotitalouksien velan ja BKT:n välinen suhdeluku on myös yli kaksinkertaistunut vuosituhanen vaihteesta (30,8 % 1999/IV). Velkaantuneisuus on suurempi kuin EU- ja euroalueen maissa keskimäärin.

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrän enintään 90 %:iin (ensiasunnon hankintaa varten enintään 95 %:iin) vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Finanssivalvonnan johtokunta voi rahoitusvakautteen 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.

Kotitalouksien velkaantuneisuuden korkea ja edelleen kasvava taso on merkittävä rahoitusjärjestelmän haavoittuvuus, joka lisää riskejä sekä asuntomarkkinoilla että kokonaistaloudessa. Velkaantuneisuuden arvioinnissa on erityisesti huomioitava talouden häiriöitä kriisitilanteessa vahvistavat kerrannaisvaikutukset sekä euroalueen korkotason mahdollinen nousu.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Finanssivalvonnan periaatteiden enimmäisluototussuhteen tiukentamiselle ja luototussuhdetta laskettaessa käytettävien vakuuksien rajoittamiselle mukaan enimmäisluototussuhdetta voidaan alentaa ”jos tehdyssä analyysissä havaitaan rahoitusjärjestelmän vakautta vaarantavia tekijöitä liittyen kotitalouksien asuntolainakannan



14.3.2018

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 12 k  
(HUOM: julkinen  
Fivan johtokunnan  
päätöksen  
julkistamisen  
yhteydessä)

Kotitalouksien velkaantuneisuuden viimeaikaiseen kasvuun vaikuttaa asuntolainakannan (vuosikasvu 2,3 % marraskuussa 2017) ohella asuntoyhteisölainojen (10,9 %) ja kulutusluottokannan (5,7 %) kasvu. Velkaantuneisuutta kasvattavat suurin piirtein yhtä paljon asuntolainojen ja taloyhtiölainojen kasvu. Asuntojen hintakehitys on kokonaisuudessaan ollut maltillista, mutta eriytynyttä asunnon sijainnin, tyypin ja koon mukaan. Uusien asuntojen hinnat ovat nousseet muita asuntoja nopeammin.

Joulukuussa 2017 euriborsidonnaisten lainojen osuus asuntolainakannasta oli 92 %. Uusien asuntolainojen keskimääräinen maturiteetti on kasvanut vuosien 2014 – 2017 välillä noin 18 vuodesta noin 19,5 vuoteen.

Velkaantumisen pitkäaikaista kasvua ja historiallisen korkeaa tasoa voidaan pitää poikkeuksellisenä. Kasvu on jatkunut myös heikon talousjakson aikana. Kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvuun liittyy nykytilanteessa yläsuuntaisia riskejä, joita lisäävät nykyinen suhdannetilanne, poikkeuksellisen matala korkoympäristö, kuluttajien vahva luottamus talouteen sekä luottoehtojen keventyminen. Makrovakausvälineiden soveltamatta jättäminen voisi nykytilanteessa lisätä riskejä vakaudelle.

Kotitalouksien suuresta velkaantuneisuudesta ja sen kasvusta Suomessa ovat varoittaneet useat kansainväliset organisaatiot (mm. Euroopan järjestelmäriskikomitea ESRB ja Kansainvälinen valuuttarahasto IMF).<sup>2</sup>

Finanssivalvonnan johtokunta voi alentaa enimmäisluototussuhdetta enintään 10 prosenttiyksiköllä. Koska enimmäisluototussuhteen alentamiseen vaikutuksista luotonantoon Suomessa ei ole aiempaa kokemusta, muutos on perusteltua toteuttaa maltillisesti. Toisaalta alle 5 prosenttiyksikön kiristyksen vaikutusten voi arvioida

---

kasvuun (ottaen huomioon myös muu kotitalouksien velkaantuminen)". Kotitalouksien velkaantuneisuuden arvioimisessa kotitalouksien velka suhteutetaan kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin sekä kokonaistalouden kehitykseen. [http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakausvalvonta/makrovakausvalvonta/Enimmaisluototussuhteen\\_soveltaminen\\_26062017.pdf](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakausvalvonta/makrovakausvalvonta/Enimmaisluototussuhteen_soveltaminen_26062017.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.esrb.europa.eu/mppa/warnings/html/index.en.html> , <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2017/12/13/Finland-2017-Article-IV-Consultation-Press-Release-Staff-Report-and-Statement-by-the-45466> ja <http://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2016/12/31/Finland-Financial-System-Stability-Assessment-44437>



14.3.2018

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 12 k  
(HUOM: julkinen  
Fivan johtokunnan  
päätöksen  
julkistamisen  
yhteydessä)

jäävän pieniksi. Enimmäisluototussuhteen alentaminen on siten perusteltua toteuttaa 5 prosenttiyksikön suuruisena.

Rajaamalla ensiasunnon ostajat toimenpiteen ulkopuolelle vähennetään toimenpiteen negatiivisia sivuvaikutuksia. Nämä sivuvaikutukset liittyvät ensiasunnon ostajien pääsyyn asuntomarkkinoille.

Finanssivalvonta on pyytänyt lausunnot Finanssiala ry:ltä ja OP-Ryhmältä asiassa. Finanssiala ry toteaa lausunnossaan, että enimmäisluototussuhteen kiristämiseksi laissa asetetut edellytykset eivät täyty. OP-Ryhmän näkemyksen mukaan asuntoluottokannan tämänhetkisen kasvuvauhdin näkökulmasta enimmäisluototussuhteen kiristämiseksi ei ole perusteita. Kotitalouksien velkaantumiskertymisen katkaisemiseksi olisi keskeistä puuttua asuntoluototuksen sijaan erityisesti esim. pikaluottojen sääntelyyn ja rajoittamiseen.

Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan laissa asetetut edellytykset enimmäisluototussuhteen kiristämiseksi täytyvät. Finanssivalvonnan johtokunta on julkistanut kesäkuussa 2017 lain edellyttämät periaatteet enimmäisluototussuhteen tiukentamiselle. Näiden periaatteiden mukaan enimmäisluototussuhteen tasoa voidaan alentaa mm., jos havaitaan rahoitusjärjestelmän vakautta vaarantavia tekijöitä liittyen kotitalouksien asuntolainakannan kasvuun (ottaen huomioon myös muu kotitalouksien velkaantuminen) tai kokonaistalouteen liittyvään muuhun kehitykseen, jolla voi olla vaikutusta asuntolaina- ja asuntomarkkinoihin.

Vaikka kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua tai asuntojen hintakehitystä ei lyhyellä aikavälillä voida pitää poikkeuksellisen nopeana, enimmäisluototussuhteen kiristämistä puoltaa nykyinen tilanne, jossa velkaantuneisuus on kasvanut hyvin pitkän aikaa myös heikon taloudellisen kehityksen oloissa, velkaantuneisuus on historiallisesti ennätysellisellä tasolla ja kasvu on edelleen jatkunut. Velkaantuneisuuden tason ja kasvun yhdistelmän aiheuttamaa riskien kasvua voidaan siis pitää poikkeuksellisenä rahoitusjärjestelmän vakautta vaarantavana tekijänä.

Finanssivalvonnan päätös, jolla enimmäisluototussuhdetta alennetaan tulisi voimaan heinäkuun 1. päivänä 2018.