



(HUOM: julkinen Fivan Julkl 24.1 § 15 k johtokunnan päätöksen julkistamisen yhteydessä)

## Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätövälineiden käytöstä (luonnos)

*Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:*

- *asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle,*
- *jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla, 19.3.2018 tehdyn, enimmäisluototussuhteen alentamista koskevan päätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin enimmäisluototussuhdetta muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta 5 prosenttiyksiköllä sekä*
- *viestiä julkisuuteen huolensa taloyhtiölainoihin liittyvistä riskeistä ja haavoittuvuuksista makrovakaussäätökäytännöstä*

### Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisena perusteena käytettävä luottokannan ja BKT:n suhteen trendipoikkeama jatkoi alkuvuonna pienenemistään yhä kauemmaksi kynnysarvoista, joiden ylittyminen puoltaisi vastasyklisen lisäpääomavaatimusten asettamista. Ensisijaisen riskimittarin arvo oli vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen lopulla -8,5 prosenttiyksikköä (vuoden 2017 lopun arvo tarkentui arvosta -7,4 lukemaan -8,0), mikä antaa muuttuvalle lisäpääomavaatimukselle ohjearvon 0,0 %.

Vaihtoehtoisista riskimittareista luottokannan ja BKT:n 5 vuoden liukuvan keskiarvon suhteen vuosimuutos saa edelleen pienen positiivisen arvon, mikä voi viitata lainanantoon liittyvien syklisten riskien olevan lievässä kasvussa. Kokonaisuudessaan luotonannon ja rahoitusmarkkinoiden riskinottohalukkuuden kasvua kuvaavat mittarit sekä muut täydentävät riskimittarit (mm. kokonaistalouden ja asuntohintojen kehitys) eivät viittaa sellaiseen rahoitusjärjestelmän riskien kasvuun, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen kasvattamista. Huomioon on otettava myös tehty päätös kasvattaa pankkien puskureita rakenteellisia riskejä vastaan ns. järjestelmäriskipuskurivaatimuksella.

### Enimmäisluototussuhdetta koskevan päätöksen jatkaminen

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrän enintään 90 %:iin (ensiasunnon hankintaa varten enintään 95 %:iin) vakuuksien käyvästä arvosta luottoa



30.7.2018

Salassa pidettävä

(HUOM: julkinen Fivan Julkl 24.1 § 15 k johtokunnan päätöksen julkistamisen yhteydessä)

myönnettäessä. Finanssivalvonnan johtokunta voi rahoitusvakauksen 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 johtokunnan 19.3.2018 tekemä ja 1.7.2018 voimaan tullut päätös enimmäisluototussuhteen alentamisesta 5 prosenttiyksiköllä muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta on edelleen perusteltu kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Päätöksen voimassa olon jatkaminen on perusteltua voimassa olevalla tasolla, luottolaitoslain 15. luvun 11. pykälän 5. momentin edellyttämällä tavalla.

## Viestintä julkisuuteen taloyhtiölainoista

Vaikka asuntorahoituksen kasvu kokonaisuutena on ollut maltillista ja kotitalouksien velkaantumisaste laski vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä, niin taloyhtiölainojen nopean kasvun myötä muuttuneeseen asuntorahoituksen rakenteeseen liittyy riskejä myös makrovakausrakenteesta. Ensisijainen riski liittyy siihen, että taloyhtiölainojen ominaisuuksiin ja viimeaikaiseen kasvuun liittyvät piirteet voivat lisätä kotitalouksien velkaantumista asuntoluottojen kautta toteutuvaa velkaantumista nopeammin. Taloyhtiölainojen suosiota ovat ruokkineet kerrostalorakentamisen kasvu, suuriin taloyhtiölainoihin liittyvien pienten omarahoitusosuuksien käyttäminen rakennusyhtiöiden myyntivalttina uudiskohteiden myynnissä ja lainaehtojen keventyminen.

Taloyhtiölainojen kapeat marginaalit sekä niiden mahdollistama velkavipu ja edullinen verokohtelu<sup>1</sup> ovat lisänneet asuntosijoittajien (ml. kotitaloussijoittajat) kiinnostusta sijoittaa asuntoihin, joihin liittyy osuus taloyhtiölainasta. Asuntosijoittamista on lisäksi siivittänyt matala korkotaso, joka on alentanut lainanoton kustannuksia ja monien vaihtoehtoisten sijoituskohteiden tuottoja.

Lisäksi taloyhtiölainoihin voidaan asuntolainojen tapaan sopia lyhennysvapaita, jotka ovat joissakin taloyhtiölainoissa erityisen pitkiä (3–5 vuotta rakennusvaiheen jälkeen). Taloyhtiölainojen takaisin-

<sup>1</sup> Asuntosijoittajan on tietyn edellytyksin mahdollista saada vähennettyä verotuksesta sijoitusasuntoon kohdistuvan taloyhtiölainan korkomenojen lisäksi myös taloyhtiölainan lyhennykset. Tällöin verohyöty on sitä suurempi, mitä suurempi velkavipu taloyhtiölainasta sijoitusasuntoon kohdistuu.



30.7.2018

Salassa pidettävä

(HUOM: julkinen Fivan Johtokunnan päätöksen julkistamisen yhteydessä) Julkl 24.1 § 15 k

maksuaikojen pidentyminen nykyisestä olisi erityisen haitallista nykytilanteessa, jossa rahapolitiikan kiristyminen on näköpiirissä ja talouden ja tulojen kasvun odotetaan hidastuvan. Asuntolainan hoitomenojen ja rahoitusvastikkeiden yhtäaikainen nousu voi heikentää kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia ja kykyä suoriutua velvoitteistaan.

Makrovakausunäkökulmasta keskeisintä riskiä – velkaantumisen kasvua – on historiassa vauhdittanut erityisesti takaisinmaksuaikojen pidentyminen, jota myös pitkät lyhennysvapaaat voivat edistää. On perusteltua pyrkiä julkisella viestinnällä ehkäisemään myös taloyhtiölainojen takaisinmaksuaikojen pitenemistä ja ilman erityistä syytä myönnettäviä pitkiä lyhennysvapaita. Myös Finanssivalvonnan toukokuussa antamien suositusten noudattamisen tärkeyttä on perusteltua tähdentää makrovakausunäkökulmasta.