



9.2.2021

SP/41/C11.2/2021

Salassa pidettävä

Julkl24 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan asiaa koskevan päätöksen julkistamisen jälkeen.

Suomen Pankin lausunto Finanssivalvonnan johtajan päätösesitykseen makrovakaussäätövälineiden käytöstä

Finanssivalvonta on pyytänyt Suomen Pankkia toimittamaan lausunnon johtajan päätösesityksestä Finanssivalvonnan johtokunnan päätöksentekoa varten.

Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta:

- *päätää asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle,*
- *ei pääätä poiketa enimmäisluototussuhteiden osalta luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n mukaisista perustasoista, sekä*
- *korostaa viestinnässään lainanottajien maksukyvyyn huolellisen arvioinnin tärkeyttä sekä pidättyväisyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien luottojen myöntämisessä.*
- *toteaa viestinnässään kiinnittävänsä huomiota asuntoluotonannon viimeaikaiseen kehitykseen ja seuraavansa asuntomarkkinoiden toimintaa ja kotitalouksien velkaantumista tarkasti, arvioiden myös tarvetta makrovakaussäätövälineiden soveltamiseen.*

Lisäksi Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää hyväksyä EU:n vakavaraisuusasetuksen (575/2013) artiklan 458 kohdan 5 ja Finanssivalvonnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti Finanssinspektionenin (Ruotsi) 15.12.2020 päättämän ja 30.12.2020 voimaan tulleen 25 prosentin alarajan sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille sovellettavaksi Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin. Alarajaa sovelletaan siltä osin kuin Ruotsiin kohdistuvien asuntoluottojen määrä yksittäisen luottolaitoksen osalta ylittää SEK 5 mrd.



Suomen Pankin lausunto

Suomen Pankki katsoo, että on perusteltua

- *pitää muuttuva lisöpääomavaatimus edelleen 0,0 %:n tasolla,*
- *pitää enimmäisluototussuhde luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n mukaisella perustasolla,*
- *ja korostaa viestinnässä lainanottajien maksukyvyn huolellisen arvioinnin tärkeyttä sekä pidättyväisyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien luottojen myöntämisessä, ja*
- *soveltaa edelleen Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin Ruotsin Finansinspektionenin päätöstä jatkaa ruotsalaisten asuntolainojen 25 prosentin alarajaa sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille.*
- *On myös perusteltua kiinnittää huomiota asuntoluotonannon viimeaikaiseen kehitykseen ja seurata asuntomarkkinoiden toimintaa ja kotitalouksien velkaantumista tarkasti arvioiden myös tarvetta makrovakaussäilytyksen soveltamiseen.*

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakaussäilytykset

Pandemian toinen aalto on hidastanut talouden toipumisvauhtia Suomessa. Erityisesti palvelualoilla elpyminen takkuili vuoden loppua kohti ja luottamus talouteen on edelleen tavallista heikompaa. Sen sijaan teollisuudessa on havaittavissa orastavia merkkejä näkymien kohenemisestä. Työllisyys on vahvistunut koronakevään jälkeen, mutta lomautettuja on yhä runsaasti. Heikko kysyntä hidastaa inflaatiota.

Suomen talous on kuitenkin selvinnyt toistaiseksi monia muita eurooppalaisia maita pienemmin vaurioin koronakriisistä ja mm. Ruotsissa talous supistui hieman enemmän kuin Suomessa. Suomen pienempää tuotannon supistumista voi selittää esimerkiksi muuta Eurooppaa parempi tartuntatilanne ja palveluiden vähäisempi osuus tuotannosta.

Toinen aalto on kääntämässä yritysten kannattavuusvaikeudet uudelleen kasvuun varsinkin ravintola- ja tapahtuma-alalla. Jos kannattavuusvaikeudet kevään 2021 aikana pitkittyvät, ne voivat monen yrityksen kohdalla muuttua likviditeetikriisiksi, jolloin niiden konkurssiriski kasvaa.



Koronapandemian vuoksi tehdyt mittavat raha- ja finanssipoliittiset tukitoimet ja matalana pysyvä korkotaso kannattelevat yhä kokonaiskysyntää ja lieventävät siten pandemian taloudellisia vaikutuksia.

Aktiviteetti asunto- ja asuntoluottomarkkinoilla oli loppusyksystä 2020 vilkkaampaa kuin edellisinä vuosina. Asuntolainakannan kasvu hieman kiihtyi samalla kun asuinyhteisöjen lainakannan kasvu hidastui. Kotitalouksien velkaantuneisuus kasvoi heinä-syyskuussa 131 prosenttiin. Enimmäisluototussuhteen palauttaminen perustasolleen kasvatti vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen osuutta uusista lainoista.

Suomen pankkisektorin ydinvakavaraisuussuhde vahvistui 17,5 prosenttiin vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä. Ydinvakavaraisuussuhdetta vahvistivat kertyneiden voittovarojen kasvu sekä markkina- ja luottoriskin riskipainotettujen erien supistuminen. Luottoriskin riskipainotettujen erien pienentymistä selittivät erityisesti yritysvastuiden supistuminen sekä pienille ja keskisuurille yrityksille myönnetuille luotoille EU-sääntelyssä myönnettyjen riskipainokevennysten laajeneminen.

Suomalaispankkien luottokannan laatu pysyi hyvänä vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä. Alkuvuonna 2020 tehdyt huomattavat luottotappiovaraukset ovat toistaiseksi osoittautuneet riittäviksi, eikä uusia arvonalentumiskirjauksia juurikaan ole tehty. Näkyvyyttä suomalaispankkien tosiasiallisiin luottoriskeihin heikentävät kuitenkin edelleen lyhenysvapaiden huomattava määrä sekä talouskehitykseen liittyvät alasuuntaiset riskit.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

Pandemian uuden leviämisaallon talousvaikutusten vuoksi EKP:n neuvosto päätti joulukuussa säätää uudelleen rahapoliittisia välineitään. EKP:n neuvosto päätti laajentaa pandemiaan liittyvää osto-ohjelmaa (PEPP) 500 miljardilla eurolla yhteensä 1 850 miljardiin euroon. Lisäksi PEPP-ohjelmassa tehdään netto-ostoja vielä ainakin maaliskuun 2022 loppuun saakka.

PEPP-ohjelmaa jatkettiin, koska pandemia vaikuttaa talouteen ja inflaatioon vielä pitemmän aikaa. Näin rahapoliittisten toimien elvyttävä vaikutus on kestävämpi ja tuntuu markkinoilla jatkuvasti. Suotuisien rahoitusolojen ylläpitäminen pandemian kestäessä auttaa vähentämään epävarmuutta ja vahvistamaan luottamusta.



9.2.2021

SP/41/C11.2/2021

Salassa pidettävä

Julkl24 § 12 k

EKP:n neuvosto päätti vielä muuttaa kolmannessa kohdennettujen pitempiaikaisten rahoitusoperaatioiden sarjassa (TLTRO III) suoritettavien operaatioiden ehtoja. Se päätti erityisesti pidentää kahdellatoista kuukaudella eli kesäkuuhun 2022 saakka ajanjaksoa, jonka aikana huomattavasti suotuisampia ehtoja sovelletaan. Lisäksi pankit voivat saada kolmannen sarjan operaatioissa enemmän rahoitusta kuin ennen. Kun TLTRO III -operaatioiden korko pidetään pandemian vuoksi matalana, operaatioita lisätään ja lainan enimmäismäärää nostetaan, pankkien rahoitusolot pysyvät erittäin suotuisina. Näin autetaan varmistamaan, että niillä on runsaasti likviditeettiä ja ne pystyvät lainaamaan rahaa kotitalouksille ja yrityksille suotuisin ehdoin.

EKP:n neuvosto päätti myös jatkaa kesäkuuhun 2022 saakka vakuussääntöjen keventämistoimia. Näin varmistetaan, että pankit voivat vastedeskin hyödyntää täysimääräisesti eurojärjestelmän likviditeettioperaatioita ja ennen kaikkea TLTRO III -operaatioiden uusia ehtoja.

EKP:n neuvosto päätti myös toteuttaa vuonna 2021 neljä uutta pandemiin liittyvää kohdentamatonta pitempiaikaista rahoitusoperaatiota (PELTRO), jotka toimivat jatkuvana varautumisjärjestelynä likviditeettivajeiden varalta.

EKP:n ohjauskorot pidetään ennallaan ja omaisuuserien osto-ohjelmassa jatketaan ostoja nettomääräisesti 20 miljardilla eurolla kuukaudessa.

Tammikuun kokouksessaan EKP:n neuvosto päätti pitää vahvasti kasvua tukevan rahapolitiikan linjan ennallaan. Neuvosto totesi, että kaiken kaikkiaan euroalueen kasvunäkymiin kohdistuvat riskit painottuvat edelleen odotettua heikomman kehityksen suuntaan mutta eivät yhtä voimakkaasti kuin aiemmin. Maailmantalouden näkymistä on saatu myönteisiä uutisia, EU ja Iso-Britannia ovat sopineet tulevista suhteistaan, ja rokotusten alkaminen on sekin rohkaisevaa, mutta pandemia jatkuu yhä ja se voi edelleen heikentää talouskehitystä ja rahoitusoloja.

Kaiken kaikkiaan EKP:n rahapoliittisia toimia sekä jäsenvaltioiden hallitusten ja EU:n muiden toimielinten käyttöön ottamia toimia tarvitaan edelleen pitämään pankkien luotonantotilanne suotuisana ja rahoitusta saatavilla erityisesti niille, jotka kärsivät pandemiasta eniten.



3 Johtopäätökset

Nykyisessä luottomarkkinoiden suhdannetilanteessa on tarkoituksenmukaista pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0 prosentin tasolla. Yritysten lainakanta on kasvanut nopeimmin, mutta luottosyklissä ei ole ylikuumenemisen merkkejä. Ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – alustava arvo syyskuun 2020 lopulle oli -2. Luottokannan kasvu on ollut koronapandemian aikana melko nopeaa, etenkin yrityssektorilla. Pankkien yritysluottokannan kasvu on kuitenkin viime aikoina selvästi hidastunut. Asuntorahoituksen kasvu on sen sijaan ollut taloustilanteeseen nähden melko nopeaa.

Taloukasvun edellytysten tukemiseksi ja rahoitusvakauden edistämiseksi uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhde on perusteltua pitää lakisäätisellä perustasollaan 90 prosentissa (ensiasuntolainojen 95 prosentissa). Enimmäisluototussuhteen keventäminen on näkynyt vuoden 2020 heinä-syyskuussa odotetusti muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen luototussuhteissa. Enimmäisluototussuhteen keventäminen ja asuntolainojen alhaiset korot ja lyhennysvapaat ovat ylläpitäneet luottamusta asuntomarkkinoilla.

Tavanomaista pidemmät asuntolainat yleistyvät yhä, kun yli 26 vuotta pitkien asuntolainojen osuus uusien nostojen euromäärästä oli vuoden 2020 loka-marraskuussa ensimmäistä kertaa yli 11 %. Asuntojen hinnat nousivat edelleen eräissä suurimmissa kaupungeissa, kun taas pysyivät ennallaan tai laskivat muualla Suomessa. Kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoivat vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä 131 prosenttiin. Velka-tulosuhde oli 0,7 prosenttiyksikköä suurempi kuin edellisellä vuosineljänneksellä ja 4,3 prosenttiyksikköä suurempi kuin vuotta aiemmin vuositulojen kasvun hidastuessa.

Asuntomarkkinoiden vilkastuminen ja myönnettyjen asuntolainojen kasvu vuoden 2020 loppupuolella yhdessä edelleen kasvaneen, rakenteellisesti korkealla tasolla olevan kotitalouksien velkaantuneisuuden kanssa voivat viitata rahoitusvakausriskien kasvuun. Vuoden jälkipuoliskolla alkaneessa asuntomarkkinoiden vilkastumisessa voi ainakin osittain olla kyse markkinoiden huhti-toukokuista notkahdusta seuranneesta korjausliikkeestä.

Tässä tilanteessa enimmäisluototussuhteen kiristäminen voisi osoittautua vaikutuksiltaan negatiiviseksi ja saattaisi hidastaa talouden toipumista. Kaikkia käyttöön otettuja politiikkatoimia tarvitaan edelleen pitämään pankkien luotonantotilanne suotuisana ja rahoitusta saatavilla.



Lausunto

6 (6)

9.2.2021

SP/41/C11.2/2021

Salassa pidettävä

JulkL24 § 12 k

Ruotsin Finansinspektionen on päättänyt jatkaa luottolaitosasetuksen (CRR) artiklan 458 nojalla asetettua ruotsalaisten asuntolainojen 25 prosentin riskipainolattiaa vuonna 2021. Finansinspektionen on pyytänyt sen soveltamista edelleen myös ulkomaisiin luottolaitoksiin (resiprokointia). *Riskipainolattiaa on perusteltua soveltaa edelleen myös suomalaisiin luottolaitoksiin.* Lattia on perusteltua kohdentaa edelleen niihin suomalaisiin luottolaitoksiin, joiden Ruotsissa myönnettyjen asuntoluottojen määrä ylittää 5 mrd. Ruotsin kruunua. Riskipainolattian soveltamisen jatkaminen on johdonmukaista ja auttaa varmistamaan, että päätöksen tarkoittamiin luottolaitoksiin kohdistettavat pääomavaatimukset ovat riittävät suhteessa asuntoluottoihin liittyviin riskeihin sekä tukevat Ruotsin asuntoluottomarkkinoiden tasapuolista kilpailuympäristöä.

SUOMEN PANKKI

Olli Rehn
pääjohtaja

Jutta Koivisto
lakiasiain päällikkö

Jakelu

Finanssivalvonnan johtokunta, Finanssivalvonnan johtaja, Samu Kurri,
Peik Granlund