

Johtokunnan puheenjohtaja Marja Nykänen  
Finanssivalvonta

## FINANSSIALAN NÄKEMYS MAKROVAKAUSTILANTEESTA

Taloukasvun kiihtyminen, kuluttajien hyvä luottamus ja matala korkotaso ovat näkyneet kotitalouksien ja yritysten luotonkysynnässä viime aikoina. Kokonaisuudessaan luottomäärien kasvu on kuitenkin pysynyt maltillisena, eikä kotitalouksien ja yritysten velkaantumisessa ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Pankkien kotitalouksille ja yrityksille myöntämien lainojen määrän kasvu on jatkunut reilun 3 prosentin vuosivauhtia.

Myös asuntomarkkinoilla hintakehitys on jatkunut kokonaisuudessaan rauhallisena. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat viime vuonna keskimäärin 1,6 % edellisestä vuodesta, ja alkuvuoden 2018 aikana hinnat ovat pysyneet suunnilleen ennallaan. Alueellisesti on ollut nähtävissä merkkejä hintakehitysten erkaantumisesta. Pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten asuntohintojen muuta maata nopeampi nousu johtuu pitkälti maan sisäisestä muuttoliikkeestä. Muuttoliike on myös edellytys taloukasvun jatkumiselle, koska tällä tavoin työvoima kohdentuu uudelleen ja toimintaansa laajentavat yritykset pystyvät palkkaamaan uusia työntekijöitä.

Viime aikoina julkisuudessa on jatkunut keskustelu kotitalouksien velkaantumisesta. Erityisesti on kiinnitetty huomiota kulutusluottojen ja ns. taloyhtiölainojen määrän nopeaan kasvuun. Kulutusluottojen tarjonta on vilkastunut, kun markkinoille on tullut uusia, usein ulkomaalaistaustaisia toimijoita. Ne eivät kaikki ole Suomen viranomaisten valvonnassa. Lisäksi osa luotonannosta ei näy virallisissa tilastoissa.

Taloyhtiölainojen kasvussa näkyy paitsi runsas uudisrakentaminen, myös asuntokannan ikääntymisestä aiheutuva peruskorjaustarpeen lisääntyminen. Lainakorkojen verovähennysoikeuden supistuminen on osaltaan voinut lisätä taloyhtiölainojen suosiota, samoin asuntosijoitustoiminnan yleistyminen. Huolta ovat herättäneet erityisesti ne tilanteet, joissa kotitalous hankkii asunnon omalla pääomalla ja yhtiölainalla ilman pankkilainaa. Tällöin kotitalouden maksukyky jää pääsääntöisesti testaamatta. Yhtiölainoihin usein liittyvät lyhennysvapaat lisäävät riskiä siitä, että kotitalous arvioi väärin maksukykynsä. On huomattava, että tilastoinnin puutteiden vuoksi ei ole varmuutta siitä, miten suuri osa taloyhtiölainoista kuuluu kotitalouksille ja miten paljon esim. yrityksille tai asuntosijoitusrahastoille.

### Kannanotto

Finanssiala (FA) katsoo, että makrovakaustilanne on pysynyt Suomessa kokonaisuudessaan vakaana. Taloyhtiölainojen ja kulutusluottojen määrän kasvussa on kuitenkin jossain määrin huolta herättäviä piirteitä. Onkin perusteltua, että Finanssivalvonta kiinnittää niiden kehitykseen jatkossa enemmän huomiota.

Viime aikoina Suomessa on otettu käyttöön useita eri makrovakausriskivälineitä. Vuoden alusta tuli voimaan asuntolainojen keskimääräisiä riskipainoja koskeva alaraja niille pankeille, jotka käyttävät sisäisiä luottoriskimalleja. Heinäkuun alusta tulee voimaan asuntolainojen enimmäislautotussuhteen tiukennus, joka koskee muita kuin ensiasunnon ostajia. Lisäksi Finanssivalvonta on parhaillaan asettamassa luottolaitoksille järjestelmäriskipuskurivaatimuksia. Jo entuudestaan on voimassa kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle luottolaitoksille asetettu lisäpääomavaatimus.

Kaiken kaikkiaan Suomessa on nyt otettu – tai ollaan parhaillaan ottamassa – käyttöön lähes koko makrovakausriskivälineistö. Ottaen huomioon luotonannon maltillisen kehityksen ja asuntomarkkinoiden tilanteen, FA ei näe tarvetta makrovakausriskivälineistön lisäkiristyksille. Nyt on tärkeää arvioida huolella jo päätettyjen toimenpiteiden yhteisvaikutuksia, jotta vältetään yllätyksiltä. Myös eduskunnan talousvaliokunta on asuntopolitiikan kehittämiskohteita koskevassa lausunnossaan (TaVL 4/2018 vp) kehottanut kiinnittämään huomiota sääntelyn kokonaisvaikutuksiin.

FA:n mielestä on hyvä, että Oikeusministeriö on laatimassa selvitystä positiivisen luottotietojärjestelmän luomisesta. Oikein toteutettuna se voi auttaa ehkäisemään kotitalouksien ylivelkaantumisongelmia.

Lopuksi FA haluaa korostaa, että julkisuudessa käytävä keskustelu kotitalouksien velkaantumisesta on jatkunut vinoutuneena. Velkojen ohella olisi tarkasteltava myös kotitalouksien rahoitus- ja muun varallisuuden määrää sekä sen jakautumista kotitalouksien kesken. Vain näin voidaan arvioida, minkälaisia tosiasiallisia riskejä velkaantumiseen liittyy. Tältä osin Tilastokeskuksen kesäkuussa julkistettava uusi varallisuustutkimus antanee hyödyllistä lisätietoa.

Kunnioitavasti

FINANSSIALA ry

Piia-Noora Kauppi

toimitusjohtaja