

Finanssivalvonta

FIVA 2/02.08/2021

Enimmäisluototussuhteen suunniteltua kiristämistä koskeva lausuntopyyntö

Enimmäisluototussuhteen alentamisen edellytykset eivät täyty

- Suomessa ei ole merkkejä asuntomarkkinoiden yleisestä ylikuumentumisesta, eikä rahoitusvakauteen kohdistuvissa riskeissä ole tapahtunut viime aikoina sellaista poikkeuksellista kasvua, joka perustelisi enimmäisluototussuhteen alentamista.
- Asuntomarkkinoiden viimeaikaisen vilkkaan kehityksen taustalla on ainakin osin koronapandemiaan liittyviä tekijöitä. Niiden vaikutuksen voidaan odottaa heikentyvän, kun rokotukset etenevät ja talous alkaa asteittain palata kohti normaalitilaa.
- Talouden toipuessa pandemiasta on tärkeää, että työvoiman liikkuvuudelle ei aseteta esteitä kiristämällä asuntoluottojen saatavuutta. Talouden resurssien jouheva uudelleenallokoituminen on nyt keskeistä tulevan talouskasvun kannalta.

Finanssivalvonta on pyytänyt Finanssiala ry:ltä (FA) lausuntoa esityksestä, jonka mukaan enimmäisluototussuhdetta ("lainakattoa") alennettaisiin 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta. Päätös tulisi voimaan lokakuun alussa. FA kiittää mahdollisuudesta esittää näkemyksensä asiasta ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

1 Enimmäisluototussuhteen alentaminen edellyttää riskien poikkeuksellista kasvua

Luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n mukaan Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi alentaa asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta enintään 10 prosenttiyksiköllä perustasosta eli 80 prosenttiin vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä (ensiasunnon ostajien kohdalla 85 prosenttiin).

Enimmäisluototussuhdetta koskevan hallituksen lakiesityksen (HE 39/2014 vp) perusteluissa todetaan (s. 83), että alentaminen on tarkoitettu sovellettavaksi tilanteissa, joissa asuntomarkkinat uhkaavat ylikuumentua tavalla, joka vaarantaa rahoitusmarkkinoiden ja kokonaistaloudellisen vakauden. Edelleen perusteluissa todetaan, että keskeinen mittari markkinoiden ylikuumentumiselle on asuntohintojen nousu suhteessa yleiseen ansiotasokehitykseen. Muita huomioon otettavia perusteita ovat erityisesti asuntolainojen määrän merkittävä kasvu suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin sekä asuntomarkkinoihin vaikuttavat kokonaistalouden kehitykseen kohdistuvat merkittävät uhat.

FA haluaa kiinnittää huomiota ensinnäkin siihen, että luottolaitoslain mukaan enimmäisluototussuhteen alentaminen on tarkoitettu rajoittamaan rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien *poikkeuksellista* kasvua.

Toiseksi FA haluaa kiinnittää huomiota siihen, että lain perusteluissa enimmäisluototussuhteen alentaminen on kytketty nimenomaan *asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen uhkaan*.

Kun harkitaan päätöstä enimmäisluototussuhteen alentamisesta, on siis arvioitava, onko asuntomarkkinoiden hintakehityksessä tai asuntoluototuksessa havaittavissa merkkejä sellaisesta ylikuumentumisesta, joka voi kasvattaa rahoitusvakauteen kohdistuvia riskejä poikkeuksellisen paljon.

2 Koronapandemia näkyy asuntomarkkinoiden kehityksessä

FA:n näkemyksen mukaan asuntomarkkinoiden tilanne on jatkunut Suomessa kokonaisuudessaan melko rauhallisena. Vaikka kasvukeskuksissa kaupankäynti on ollut vilkasta ja asuntojen hintoihin on niissä kohdistunut keskimääräistä enemmän nousupaineita, markkinoiden yleisestä ylikuumentumisesta ei ole merkkejä. Tämä käy ilmi myös EKP:n uusimmasta Financial Stability Review:stä, jonka mukaan Suomen asuntohinnoissa ei ollut viime vuoden lopulla yliarvostusta.

Koko maan tasolla vanhojen osakehuoneistojen hinnat olivat tammi-huhtikuussa keskimäärin vajaat 3 % korkeammat kuin vuotta aiemmin. Pääkaupunkiseudulla nousua oli noin 5 % ja muualla Suomessa 0,6 %. On huomattava, että vertailuajankohtaan keväällä 2020 osui pandemian alkaminen, joka näkyi myös asuntomarkkinoilla kaupankäynnin hiljenemisenä ja paikoin hintojen notkahduksena. Suhteessa palkansaajien ansiotasoon asuntojen hinnat ovat olleet jo pidempään vakaita, painuen viime vuosina jopa hieman alle pitkän aikavälin keskiarvon. Myös tämä osaltaan alleviivaa sitä, että poikkeuksellista ylikuumentumista ei markkinoilla ole havaittavissa.

Koronapandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoiden viimeaikaiseen kehitykseen monin eri tavoin. Yksi näistä on etätyön lisääntyminen, joka on muuttanut monen kotitalouden asumistarpeita ja kannustanut uuden tilavamman asunnon etsintään. Rokotusten eteneminen ja talouden käynnissä oleva asteittainen paluu normaalitilaan merkitsee, että myös etätöiden määrä tulee pienenemään, vaikkakin se jäänee pandemiaa edeltänyttä tasoa korkeammalle. Siten myös asuntokysyntää lisäävän vaikutuksen voi odottaa heikkenevän.

Toinen asuntokysyntää lisännyt tekijä on kotitalouksille kertyneiden säästöjen määrän kasvu pandemian aikana. Syynä ovat kulutusmahdollisuuksien väheneminen mm. ulkomaanmatkailun rajoitusten vuoksi sekä varovaisuussäästämisen kasvu. Tämä näkyy niin kotitalouksien talletusten kasvussa kuin kansantalouden tilinpidon luvuissa – viimeksi mainittujen mukaan kotitalouksien säästö oli viime vuonna yhteensä lähes 7 mrd. euroa ja säästämisaste peräti 5,7 prosenttia, korkeimmillaan sitten 1990-luvun alun. Kotitalouksille kertyneet ylimääräiset säästöt ovat kanavoituneet paitsi mm. sijoitusrahastoihin, myös asuntomarkkinoille. Tämä on osaltaan lisännyt sekä omaan käyttöön tulevien asuntojen että sijoitusasuntojen kysyntää. Tässäkin tapauksessa vaikutuksen voi odottaa olevan väliaikainen ja heikkenevän, kun talouden paluu normaalitilaan etenee ja ulkomaanmatkailu vilkastuu.

Kotitalouksien velkojen määrä suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin oli vuoden 2020 lopussa noin 133 %. Velkaantumistasetta ovat kasvattaneet viime vuosina erityisesti taloyhtiölainojen määrän kasvu ja erilaiset kulutusluotot. Sen sijaan asuntolainojen määrä suhteessa tuloihin on pysynyt ennallaan jo lähes 10 vuotta.

Vaikka euromääräisesti tarkasteltuna asuntolainakanta on kasvanut, kasvu ei ole poikennut käytettävissä olevien tulojen kehityksestä. On myös huomattava, että pandemian aikana asuntolainakannan kasvua ovat osaltaan ylläpitäneet pankkien asiakkailleen myöntämät lyhennysvapaat. Ilman niitä kannan kasvuvauhti olisi ollut hitaampaa. Alkuvuonna 2021 asuntolainakanta kasvoi reilun 3½ %:n vuosivauhtia, jota voi pitää varsin maltillisena.

3 Ei merkkejä rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisesta kasvusta

FA:n mielestä edellä esitetyt tiedot asuntomarkkinoiden tilasta ja kotitalouksien asuntovelkaantumisesta osoittavat, että laissa ja sen esitöissä asetetut perusteet enimmäisluototussuhteen esitetyn mukaiselle kiristämiseksi eivät täyty. Asuntohintojen kehitys suhteessa ansiotasoon, asuntolainojen määrän kehitys suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin sekä talouden tilanne eivät viittaa siihen, että asuntomarkkinat uhkaisivat ylikuumentua tavalla, joka vaarantaa rahoitusmarkkinoiden ja kokonaistaloudellisen vakauden.

Pandemian jäljiltä Suomen talous on monella tapaa murrostilassa. Työvoiman ja muiden resurssien jouheva uudelleenallokoituminen on tärkeää, kun luodaan perustaa tulevalle talouskasvulle. Asuntorahoituksen saatavuuden kiristäminen heikentäisi kotitalouksien mahdollisuuksia muuttaa työn perässä ja siten vaikeuttaisi talouden elpymistä. Tämä alleviivaa maltin tärkeyttä lähiajan makrovakauseräpolitiikkaa linjattaessa.

FINANSSIALA RY

Piia-Noora Kauppi
toimitusjohtaja