

Johtokunnan puheenjohtaja Marja Nykänen  
Finanssivalvonta

## FINANSSIALAN NÄKEMYS MAKROVAKAUSTILANTEESTA

### Suomen talous taantumassa

Elinkustannusten ja korkojen nousu, Venäjän hyökkäyssota sekä geopoliittiset jännitteet painavat maailmantalouden ja -kaupan kasvua alaspäin. Erityisesti euroalueella talouden lähiajan näkymät ovat heikot.

Myös Suomen taloustilanne on laaja-alaisesti heikentynyt. Bruttokansantuote supistui heinä-syyskuussa sekä edellisestä neljänneksestä että vuoden takaa. Työllisyys on kääntynyt laskuun, asuntorakentaminen on nopeasti vähenemässä ja vientikysyntä monin paikoin supistumassa.

Taloustilanteen muutos on näkynyt jo jonkin aikaa voimakkaasti Suomen asuntomarkkinoilla. Kauppamäärät ovat vähentyneet, myyntiajat pidentyneet ja asuntojen hinnat laskeneet. Etenkin uudiskohteiden kauppa on suurissa vaikeuksissa. Hintojen lasku heijastaa talouden perustekijöissä, ennen kaikkea korkotasossa, tapahtunutta muutosta. Suhteessa ansiotasoon, kuluttajahintoihin ja vuokriin asuntohintojen kehitys on ollut vuosien ajan hyvin maltillista, eikä merkkejä yleisestä asuntohintakuplasta ole ollut Suomessa havaittavissa. Tämän vuoksi riski asuntohintojen voimakkaasta korjausliikkeestä on pieni.

Vahvan vakavaraisuutensa ja hyvän kannattavuutensa turvin Suomen pankkisektori on hyvissä asemissa ottamaan vastaan talouden tilan heikkenemisen vaikutuksia. Hyvä kriisinkestävyys käy ilmi myös Euroopan pankkiviranomaisen ja Finanssivalvonnan heinäkuun lopulla julkistamista pankkien stressitestien tuloksista, jotka perustuivat poikkeuksellisen ankaraan heikon talouskehityksen skenaarioon. Tulosten mukaan Suomen pankkisektori kestäisi toimintaympäristön merkittäväkin heikkenemisen.

### Makrovauspolitiikan viritys liian kireä

Finanssivalvonnan johtokunta on kesästä 2022 lähtien tiukentanut makrovauspolitiikkaa. Ensin se korotti eräiden pankkien lisäpääomavaatimuksia ja antoi asuntoluotonhakijoiden enimmäisvelanhoitorasitetta koskevan suosituksen. Korotukset ja suositus tulivat voimaan vuoden 2023 alussa. Maaliskuussa 2023 johtokunta päätti asettaa pankeille rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävän lisäpääomavaatimuksen eli ns. järjestelmäriskipuskurivaatimuksen. Se tulee voimaan huhtikuussa 2024.

Kesäkuussa 2023 johtokunta päätti, että Norjan makrovausviranomaisen asettamaa lisäpääomavaatimusta sovelletaan myös suomalaispankkien Norjassa oleviin tase-eriin ja taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin. Vaatimus tulee voimaan

1.7.2024. Norjan lisäpääomavaatimuksen ja Suomen järjestelmäriskipuskuri-vaatimuksen kattamien riskien päällekkäisyyden takia pankkien on täytettävä näistä kahdesta vaatimuksesta korkeampi.

Syyskuussa 2023 Finanssivalvonnan johtokunta päätti, että Ruotsin finanssivalvojan asettamia kiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainojen alarajoja sovelletaan myös Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin 30.9.2023 alkaen. Alarajat koskevat sellaisia luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten yritysluottoja, joiden vakuutena olevat kiinteistöt sijaitsevat Ruotsissa ja joiden yhteismäärä on vähintään 5 mrd. kruunua.

Finanssiala ry:n (FA) mielestä talouden ja asuntomarkkinoiden heikko tilanne on syytä ottaa huomioon makrovakauseräpolitiikan virityksessä. Pankkien muuttuva lisäpääomavaatimus tulisi pitää 0 prosentissa, ja kansallisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen voimaantumista olisi myöhennettävä. Ylipäätään lisäpääomavaatimusten kasvattamista ei tule nykyisessä taloustilanteessa jatkaa.

Lisäksi FA katsoo, että asuntomarkkinoiden tukemiseksi olisi perusteltua nostaa asuntolainojen enimmäislautotussuhde (lainakatto) lakisääteiselle perustasolle myös muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta.

Kunnioitavasti

FINANSSIALA ry

Arno Ahosniemi  
toimitusjohtaja