

27.7.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussuhteiden käytöstä

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi.
- jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluottotussuhteen alentamispäätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluottotussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.

Lisäksi esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- ulottaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluottotussuhteen alentamispäätöksen sekä enimmäisluottotussuhdetta koskevat Finanssivalvonnan periaatteet koskemaan myös 1.7.2023 voimaan tulleen lain eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä 1 §:ssä määriteltyjä elinkeinonharjoittajia (14 §). Päätös tulee voimaan 1.1.2024.
- hyväksyä Ruotsin Finansinspektionenin asettamien, luottolaitoskohtaisten kiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainojen alarajojen soveltamista Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin EU:n vakavaraisuusasetuksen (575/2013) artiklan 458 kohdan 5 ja Finanssivalvonnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti. Alarajan suuruus on 35 prosenttia liikekiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainojen painotetulle keskiarvolle ja 25 prosenttia asuntovakuudellisten yritysluottojen riskipainojen painotetulle keskiarvolle. Alarajat koskevat Finansinspektionenin notifikation mukaisesti sellaisia luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten yritysluottoja, joiden vakuutena olevat kiinteistöt sijaitsevat Ruotsissa.¹ Alarajoja sovelletaan 30.9.2023 alkaen sellaisiin luottoriskin sisäisiä malleja soveltaviin luottolaitoksiin, joiden kyseisten ruotsalaisten yritysluottojen määrä ylittää 5,0 mrd. Ruotsin kruunua.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmantalouden kasvunäkymät ovat edelleen vaisut. Teollisuustuotanto on kasvanut heikosti kaikilla päätalousalueilla, ja talouskasvua ovat kannatelleet enimmäkseen palvelutoimialat. Suomen BKT:n volyymi kasvoi 0,4 % vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä edellisestä neljänneksestä. Inflaatio on edelleen verrattain nopeaa, mutta hintojen nousu on hidastunut Suomessa koko kevään ajan. Inflaatio oli kesäkuussa ennakkotiedon mukaan 4,1 % yhdenmukaistetulla kuluttajahintaindeksillä mitattuna. Toukokuussa inflaatio oli 5,0 %. Inflaation hidastuminen johtui ennen kaikkea energiahintojen laskusta vuodentakaiseen verrattuna.

Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan Suomen talous supistuu 0,4 % tänä vuonna. Talouskasvu elpyy 0,9 prosenttiin vuonna 2024, kun

¹ Linkki 13.9.2023 julkaistavaan Finansinspektionenin notifikaatioon.

27.7.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

inflaatio hidastuu, kuluttajien ostovoima hiljalleen vahvistuu ja kansainvälisen talouden kasvu hieman piristyy. Korkojen nousu vaimentaa kuitenkin sekä investointien että yksityisen kulutuksen kasvua vielä pitkään.

Myös finanssisykli on jatkanut edelleen heikkenemistään, ja rahoitusjärjestelmän ylikuumenemisriskit ovat mittareiden perusteella vähäisiä. Ensisijainen riskimittari eli luottojen ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama oli maaliskuun lopussa alustavien tietojen mukaan noin -21 prosenttiyksikköä. Ensisijaisen riskimittarin aleneminen johtuu ennen kaikkea nimellisen BKT:n voimakkaasta kasvusta inflaation vuoksi. Kotitalouseläinten ja koko yksityisen sektorin suppean luottokannan kehitys suhteessa nimelliseen BKT:hen on jatkunut vaimeana. Rahoitussektorin stressi-indeksi on edelleen lievästi koholla.

Kuten edelliselläkin vuosineljänneksellä riski-indikaattoreista ainoastaan ulkoista tasapainoa kuvaava vaihtotaseen alijäämä viittaa kasvaneisiin haavoittuvuuksiin. Vaihtotaseen alijäämän ja luottokanta–BKT-suhteen yhdistelmämittari ei kuitenkaan viittaa siihen, että vaihtotaseen alijäämän yhdistyisi luottosyklin ylikuumeneminen. Täydentävien riskimittarien perusteella luottosyklin ylikuumenemista ei ole havaittavissa. Näin ollen käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamiselle ei ole.

Ei muutoksia enimmäisluottotussuhteiden tasoihin

Asuntomarkkinoiden lasku-/matalasuhdanne jatkui keväällä 2023 pääosin samankaltaisena kuin vuoden 2023 alussa ja vuoden 2022 lopulla. Asuntokauppa pysyi selvästi tavanomaista vähäisempänä. Asuntojen hinnat laskivat koko maassa vuotta aiemmasta, ja etenkin Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla lasku syveni vuodenvaihteesta. Asuntoja oli keväällä runsaasti myynnissä ja tarjolla vuokralle. Uusia rakennushankkeita aloitettiin vähemmän kuin niitä valmistui asuntojen määrällä mitattuna.

Asuntolainakanta oli toukokuussa hieman pienempi kuin vuotta aiemmin ja suurimmillaan syyskuussa 2022. Kotitaloudet nostivat keväällä selvästi tavanomaista vähemmän uusia asuntolainoja. Arvion mukaan kotitaloudet ovat lyhentäneet lainoja edelleen pääosin säännöllisesti, mutta valtaosassa lainoista koron nousu on voinut pienentää kuukausittaisen lyhennyksen euromäärää. Lyhennysvapaiden käyttö on saattanut yleistyä, mutta niiden runsaasta käytöstä ei ole merkkejä.

Asuntojen ja asuntolainojen kysynnän nopeaa palautumista tavanomaiselle tasolle ei ole toistaiseksi näköpiirissä. Uusien asuntolainojen korot ovat olleet edelleen nousussa, ja monien vanhojen asuntovelallisten korkomenot kasvavat tuntuvasti kesän aikana, kun euriborkorkoihin si-dottujen lainojen korot päivittyvät. Myös kuluttajien heikko luottamus talouteen vähentää halukkuutta ostaa asunto ja ottaa lainaa. Vuoden

27.7.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

2023 alussa kotitaloudet nostivat paitsi vähemmän myös keskimäärin pienempiä lainoja kuin vuotta aiemmin.

Uusien asuntolainojen muiden ominaisuuksien ja ehtojen kehitys oli vuoden 2023 alussa samansuuntaista kuin edellisillä vuosineljänneksillä. Luototussuhteeltaan suurimpien lainojen (ensiasuntolainoissa luototussuhde yli 90 % ja muissa yli 80 %) osuudet uusista asuntolainoista olivat vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä pienemmät kuin edellisillä neljänneksillä. Yli 30 vuoden pituisia uusia asuntolainoja myönnettiin vielä toukokuussa enemmän kuin heinäkuussa 2023 voimaan tullut uusi lainsäädäntö sallii.

Kotitalouksien pitkään jatkunut velkaantuneisuuden kasvu suhteessa tuloihin taittui loivaan laskuun vuoden 2022 jälkipuoliskolla, ja lasku jatkui vuoden 2023 alussa. Velkaantuneisuuden suhteessa tuloihin arvioidaan pienentyvän edelleen vuosien 2023–2024 aikana. Kotitalouksien velkakannan arvioidaan kasvavan tänä ja ensi vuonna hitaasti, kun taas käytettävissä olevien nimellistulojen kasvu jatkuu verrattain ripeänä. Luotonkysynnän odotetaan elpyvän vuonna 2024 ja velkaantuneisuuden kasvavan vuonna 2025.

Kotitalouksien velkaantuneisuus pysyy laskusta huolimatta yhä historiallisesti korkealla tasolla. Velkaantuneisuus on selvästi suurempaa kuin esimerkiksi vuosina 2007–2008, jolloin lainojen korot viimeksi nousivat tuntuvasti ja olivat nykyistä korkeammalla tasolla. Kotitalouksien odotetaan yhä pääosin selviytyvän veloistaan mutta tarvittaessa vähentävän kulutusta ja neuvottelevan muutoksia lainoihin. Myös koronapandemian aikana kertyneet säästöt sekä Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan lähivuosina hyvinä säilyvät työllisyys ja tulokehitys tuovat pus-kureita kuluttajien ja asuntovelallisten talouteen.

Asuntoluotonantoon liittyvät, rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit voisivat toteutua odotettua laajamittaisemmin, jos kotitalouksien kyky hoitaa lainojaan ja ylläpitää aiempia kulutustottumuksiaan olisivat ennakoitua pahemmin uhattuna. Asuntoluotonantoon ja velkaantumiseen liittyvät riskit ja vakaushka voisivat toteutua monen samanaikaisen ja odotettua voimakkaamman kokonaistaloudellisen takaiskun myötä. Myös rakennusalan tilanteeseen liittyy riskejä, joiden vuoksi asuntomarkkinoiden näkymät ovat kokonaisuutena epävarmat.

Yhteenvetona kotitalouksien velkaantuneisuuden korkea taso ja asuntomarkkinoiden kehitykseen liittyvä suuri epävarmuus muodostavat sellaisen uhan rahoitusvakausriskien poikkeuksellisesta kasvusta, että enimmäisluototussuhteen pitäminen nykyisellä tasolla on edelleen perusteltua. Näin ollen Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2021 tekemä ja lokakuussa voimaan tullut päätös muuttaa muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 85 prosenttiin on edelleen perusteltu vakuuksiin nähden suurten asuntolainojen kasvun rajoittamiseksi ja uusien lainanottajien riskinkantokyvyn varmistamiseksi. Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei esitetä muutettavaksi.

27.7.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

Enimmäisluototussuhteen ulottaminen koskemaan laissa eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä määriteltyjä elinkeinonharjoittajia

Heinäkuun 2023 alussa voimaan tulleen lain (186/2023) eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä mukaan enimmäisluototussuhdetta sovelletaan luottolaitosten ja niiden sivuliikkeiden lisäksi myös laissa määriteltyjen elinkeinonharjoittajien myöntämiin asunto- ja kiinteistövakuudellisiin kuluttajaluottoihin, joiden käyttötarkoitus on asunnon tai kiinteistön hankinta tai peruskorjaus. Kuten luottolaitoksista annetussa laissa, myös uudessa laissa enimmäisluototussuhteen mukaisesti luoton määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä.

Ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton määrä saa olla 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Samoin kuin luottolaitoksista annetussa laissa määrätään, Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa elinkeinonharjoittajan myöntämien asuntovakuudellisten luottojen enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen näiden riskien hallitsemiseksi. Enimmäisluototussuhteen alentaminen tulee voimaan aikaisintaan kolmen kuukauden kuluttua päätöksestä.

Myös uuden lain mukaan Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös elinkeinonharjoittajiin kohdistettavan enimmäisluototussuhteen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta ja Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava enimmäisluototussuhteen soveltamista koskevat periaatteet.

Luottolaitoksia ja laissa eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä määriteltyjä elinkeinonharjoittajia koskevaan enimmäisluototussuhteeseen on perusteltua soveltaa tasapuolisten kilpailulähtökohtien varmistamiseksi ja sääntelyn kiertämisen ehkäisemiseksi samoja, asuntoluotonannon yleisistä rahoitusvakausriskeistä johtuvia perusteita ja periaatteita. Perusteet enimmäisluototussuhteen ulottamiselle laissa eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä määriteltyihin elinkeinonharjoittajiin ilmenevät yllä enimmäisluototussuhteiden tasoja koskevista perusteluista. Muiden kuin ensiasuntojen ostajien enimmäisluototussuhdetta alennettiin luottolaitosten osalta lakimääräiseltä tasoltaan 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin Finanssivalvonnan johtokunnan 28.6.2021 tekemällä päätöksellä.² Finanssivalvonnan johtokunta julkisti 26.6.2017 periaatteet enimmäisluototussuhteen tiukentamiselle ja luototussuhdetta laskettaessa käytettävien vakuuksien rajoittamiselle.³ Päivitetyt enimmäisluototussuhdetta koskevat soveltamisperiaatteet ovat tämän esityksen liitteenä.

² https://www.finanssivalvonta.fi/contentassets/e8965e8cda614433a3f10f7da1bcfc5d/mv_28062021/paa-tos_makrovakaussalaineista_28062021_paivitetty.pdf

³ https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/markkinoiden-vakauss/enimmaisluototussuhteen_soveltaminen_26062017.pdf

27.7.2023
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

Finansinspektionenin asettamien riskipainojen alarajojen hyväksyminen

Ruotsin makrovakausriskinomainen Finansinspektionen ilmoitti touku-
kuussa Euroopan Järjestelmäriskikomitealle (ESRB) aikomuksestaan
asettaa EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 mukaisesti luottolai-
toskohtaiset alarajat kiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainote-
tulle keskiarvolle seuraavasti:

- (i) 35 prosentin alaraja liikekiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainojen painotetulle keskiarvolle sekä
- (ii) 25 prosentin alaraja asuntovakuudellisten yritysluottojen riskipai-
nojen painotetulle keskiarvolle.

Alarajat koskevat sellaisia luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien luotto-
laitosten yritysluottoja, joiden vakuutena olevat kiinteistöt sijaitsevat
Ruotsissa. Alarajojen soveltaminen on tarkemmin määritelty Fi-
nansinspektionenin toimenpiteestä antamassa notifikaatiossa.⁴

Riskipainojen alarajojen tavoitteena on Finansinspektionenin mukaan
tukea Ruotsin pankkisektorin riskinkantokykyä tilanteessa, jossa liike-
kiinteistösektorin riskit ovat kasvaneet. Alarajat korvaavat ruotsalaisille,
luottoriskin sisäisiä malleja soveltaville luottolaitoksille alhaisten riskipai-
nojen vuoksi asetetut Pilari 2 -vaatimukset, joilla ei tule nykyisen luotto-
laitosdirektiivin mukaan kattaa makrovakausriskejä ja joiden soveltami-
seen liittyisi jatkossa myös käytännön ongelmia ruotsalaispankkien si-
säisten mallien tarkistusprosessin myötä. Näin ollen uudet riskipainojen
alarajat eivät käytännössä merkittävästi kasvata ruotsalaisten luottolai-
tosten pääomavaatimuksia. Alarajat tulevat voimaan 30.9.2023, ja ne
ovat voimassa enintään kahden vuoden ajan.

Finansinspektionen pyysi notifikaatiossaan ESRB:tä antamaan suosi-
tuksen riskipainojen alarajojen hyväksymisestä muissa ETA-maissa (re-
siprokointi). ESRB:n hallintoneuvosto antoi heinäkuussa pyynnön mu-
kaisen suosituksensa.⁵ Suosituksen mukaan riskipainojen alarajat on
muiden ETA-maiden syytä hyväksyä sovellettavaksi niiden ETA-maissa
rekisteröityjen luottolaitosten osalta, joiden kyseisten ruotsalaisten yri-
tysluottojen määrä ylittää 5,0 mrd. Ruotsin kruunua.

Finanssivalvonta on valmistelussaan vakavaraisuusasetuksen artiklan
458.7 mukaisesti ottanut huomioon artiklan alakohdassa 4 mainitut sei-
kat notifikaatiossa esitetyllä tavalla.

Riskipainojen alarajojen soveltamisella ei arvioida tällä hetkellä olevan
välittömiä vaikutuksia suomalaisten luottolaitosten pääomavaatimuksiin,
koska voimassa olevat, luottoriskin sisäisiä malleja koskevat valvonnalli-
set rajoitteet ovat riskipainojen alarajoja tiukempia. Riskipainojen alara-
joista voi kuitenkin tulla efektiivisiä, jos luottolaitosten luottoriskimalleja
ja niitä koskevia rajoitteita muutetaan.

⁴ Linkki 13.9.2023 julkaistavaan Finansinspektionenin notifikaatioon.

⁵ Linkki julkaistavaan ESRB:n suositukseen.