

3.5.2022
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 enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.
- luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 8 §:n mukaisesti muista rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävistä luottolaitoksista (O-SII) ja niiden konsolidoidulla ydinpääomalla katettavista lisäpääomavaatimuksista seuraavasti:
 - Nordea 2,5 % (muutos +0,5 %-yks.)
 - OP Ryhmä 1,5 % (muutos +0,5 %-yks.)
 - Kuntarahoitus Oyj 0,5 % (ei muutosta).

Muita rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviä luottolaitoksia koskeva päätös tulee voimaan 1.1.2023.

Lisäksi esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta antaa suosituksen asuntolainanhakijan lainojen ja pääomavastikkeiden enimmäishoitorasitteesta. Suosituksen mukaan lainanhakijan kuormitettu lainanhoitorasitus saa olla pääsääntöisesti enintään 60 % lainanhakijan nettotuloista. Kuormitetun lainanhoitorasituksen laskennassa on otettava laajasti huomioon lainanhakijan asunto-, taloyhtiö- ja muut lainat ja niiden kuormitetut hoitomenot, joita laskettaessa luottojen takaisinmaksuaika tulee olla enintään 25 vuotta ja luottokorko vähintään 6 % (pitkäaikaisesti korkosuojattuja tai kiinteäkorkeisia lainoja lukuun ottamatta). Jos lainanhoitorasituksen suositellusta enimmäisrajasta poiketaan, maksuvara tulee arvioida erityisen tarkasti asiakkaan kanssa ja lainapäätös tehdä korotetulla päätöstasolla. Suuntaa antavana viitearvona on, että kuormitetulta lainanhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisten uusien asuntolainojen osuus olisi enintään 15 % lainanantajan myöntämien uusien asuntolainojen euro-määrästä. Suositus tulee voimaan 1.10.2022.

Luonnos suositukseksi on tämän esityksen liitteenä.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Venäjän ja Ukrainan välinen sota sekä vallitseva koronapandemia heikentävät talousnäkymiä sekä Suomessa että maailmalla. Inflaatio kiihtyy ja talouden ennustetaan kasvavan hitaasti. Rahoitusmarkkinat ovat pysyneet toimintakuntoisina, vaikka markkinat reagoivatkin paikoin voimakkaasti sodan alkun.

Vaikka talouskasvu hidastuu voimakkaasti, ennusteissa ja skenaariolaskelmissa ei toistaiseksi ole odotettu taantumaa vuositason tasolla. Suomen Pankin julkistamat skenaariot kotimaan talouskasvulle vaihtelivat välillä

3.5.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

0,5–2,0 % ja inflaatiolle 4–5 %. Maaliskuun alussa tehtyihin talousarvioihin liittyy kuitenkin hyvin paljon epävarmuutta. Kuluttajien luottamus Suomen talouden tilaan ja sen näkymiin heikkeni rajusti maaliskuussa. Kuluttajien odotukset oman talouden tilasta heikkenivät lievemmin.

Kokonaisluotonantoon liittyvät riskit ovat edelleen riskimittareiden valossa maltilliset. Ensisijainen riskimittari – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeama – on painunut yhä negatiivisemmaksi, ja sen alustava arvo joulukuun 2021 lopulle oli -13,3 prosenttiyksikköä. Trendipoikkeaman vajoaminen johtuu osin inflaation kiihtymisestä, sillä nimellisen BKT:n nopea kasvu alentaa suhdelukua.

Muutkaan luotonannon kasvuun liittyviä järjestelmäriskejä kuvaavat mittarit eivät viittaa riskien merkittävään kasvuun. Kotitalouksien lainojen kasvu on kokonaisuutena jatkunut tasaisena, mutta asuntoyhteisölainojen kasvuvauhti on uudelleen kiihtynyt. Yritysten lainakannan kasvuvauhti kääntyi vuoden 2022 alkupuoliskolla positiiviseksi. Pankkilainojen korkomarginaalit ovat nousussa, ja vaihtotase on ylijäämäinen. Rahoitussyklin tilasta kertovan Suomen rahoitusmarkkinoiden indeksin nousu hidastui loppuvuonna 2021, eikä indeksin taso viittaa voimakkaaseen rahoitussykliin Suomessa. Markkinoiden stressiä kuvaava indeksi on geopolitiittisen tilanteen takia ollut viime kuukausina koholla, mutta indeksi on alemmalla tasolla kuin koronavaiheen pahimmassa vaiheessa. Venäjän ja Ukrainan välinen sota ei vielä näy täysimääräisesti muuttuvan lisäpääoman asettamisen perusteena käytettävissä mittareissa.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisperusteita on arvioitu myös uudistetun, vuoden kolmannella neljänneksellä käyttöön otettavan riskimittariston valossa. Uusi riskimittaristo ei muuttaisi arviota suhdannesidonnaisten riskien tämänhetkisestä vakavuudesta Suomessa, sillä yksikään uusista mittareista ei viittaa ylikuumenemiseen.

Ensisijaisen sekä täydentävien riskimittarien ja muiden saatavilla olevien indikaattoreiden ja tilastojen perusteella ei ole nähtävissä sellaisia merkkejä luottomarkkinoiden laajasta ylikuumenemisesta, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen korottamista.

Ei muutoksia enimmäisluototussuhteisiin

Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan alkuvaiheen vaikutukset Suomen asuntomarkkinoihin arvioidaan maltillisiksi. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton alustavien tietojen mukaan maaliskuussa välitettiin noin 13 % vähemmän vanhojen asuntojen kauppia kuin vuotta aiemmin, jolloin kauppa oli selvästi vilkkaampaa kuin edellisinä vuosina. Tammi-maaliskuun asuntokauppa jäi noin 7 % vuotta aiemmasta, mutta kauppia tehtiin enemmän kuin ennen pandemiaa. Suppeampaan näytteeseen perustuvien tietojen mukaan asuntokauppa jatkui aktiivisena myös huhtikuun alussa.

Myyynnissä olleiden asuntojen määrä oli maaliskuussa hieman pienempi kuin vuotta aiemmin ja tyypillinen markkinointiaika oli vuodentakaisista

3.5.2022

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 15 k

lyhyempi. Tämän arvioidaan kertovan omistusasuntojen runsaasta kysynnästä pandemian alkamisen jälkeen. Kerrostaloyksioita ja -kaksioita oli kuitenkin myynnissä vuodentakaisista enemmän. Lisäksi vapaita vuokra-asuntoja oli tarjolla enemmän kuin ennen pandemiaa. Nämä tekijät kertonevat vuokra-asuntojen kysynnän pienentymisestä pandemian aikana.

Tammi-helmikuussa asuntolainoja nostettiin lähes saman verran kuin vuotta aiemmin. Maaliskuussa aiempaa harvempi kuluttaja piti ajankohdasta otollisena lainanottoon, mutta asunnonosto- ja lainanottoaika pysyivät edelleen runsaampina kuin ennen pandemiaa. Asuntokaupan vilkkauden ja joidenkin pankkien julkistamien tietojen perusteella asuntolainanannon arvioidaan jatkuneen maaliskuussa yhä verrattain vilkkaana.

Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali leventyi helmikuussa tammikuusta, minkä arvioidaan johtuvan korkosuojausten yleistymisestä. Keskimääräinen alkuperäinen takaisinmaksuaika pysytteli tammi-helmikuussa runsaassa 21 vuodessa. Yli 26 vuotta pitkien lainojen osuus uusien asuntolainojen euromäärästä oli runsaat 15 % ja yli 30 vuotta pitkien lainojen osuus pysyi 10 prosentin tuntumassa, kuten vuoden 2021 lopulla. Uudet asuntolainat olivat vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin suurempia kuin vuotta aiemmin.

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös alentaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhde 90 prosentista 85 prosenttiin tuli voimaan lokakuun 2021 alussa. Luototussuhteeltaan yli 80 prosentin suuruisten lainojen osuus (euromäärästä) oli vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä selvästi pienempi kuin vuoden muilla neljänneksillä. Osuus oli samaa suuruusluokkaa kuin vuoden 2020 alkupuoliskolla ennen kuin enimmäisluototussuhdetta kevennettiin pandemian vuoksi. Luototussuhteeltaan yli 90 prosentin suuruisten ensiasuntolainojen osuus on pienentynyt kesän 2020 jälkeen.

Epävarmuus talouden näkymistä on suurta. Asumismenojen ja muiden välttämättömien kulutusmenojen kasvu ja odotukset korkojen asteittaisesta noususta voivat vaimentaa asuntokauppaa ja asuntolainanantoa erittäin vilkkaasta edellisvuodesta. Asuntojen nimellisten hintojen nousun odotetaan hidastuvan vuoden 2021 nopeaan nousuun verrattuna. Nousun odotetaan kuitenkin jatkuvan kasvukeskuksissa, missä asuntojen kysyntä on suurempaa suhteessa tarjontaan kuin muualla Suomessa.

Kotitalouksien kokonaisvelat suhteessa käytettävissä oleviin vuosituloihin kasvoivat vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä jälleen ennätyskellisen suuriksi. Velkaantuneisuus kasvoi eniten asuntolainojen vuoksi. Velkaantuneisuus kuitenkin pieneni suhteessa BKT:hen, sillä nimellinen BKT kasvoi ripeästi loppuvuonna. Tämän seurauksena kotitalouksien velkojen ja BKT:n suhde oli aiempaa enemmän pitkän aikavälin trendinsä alapuolella. Velat pienenevät hienoisesti myös suhteessa kotitalouksien rahoitusvarallisuuteen.

3.5.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

Asuntomarkkinoihin ja kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät, rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit ovat kasvaneet sodan alkamisen jälkeen. Kulutus- ja lainanhoitomenojen kasvu voivat kiristää tuloihinsa nähden voimakkaasti velkaantuneiden taloutta. Korkosuojausten käyttö vaihtuvakorkoisissa asuntolainoissa kuitenkin pienentää korkoriskiä etenkin tilanteessa, jossa korot nousisivat odotettua enemmän. Pidemmällä aikavälillä sodan vaikutukset asuntomarkkinoihin riippuvat sen kestosta, laajuudesta ja vaikutuksista Suomen talouteen.

Keskeisiä rahoitusjärjestelmän rakenteellisia haavoittuvuuksia ovat kotitalouksien suuri ja kasvava velkaantuneisuus. 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. Ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhdetta ei esitetä muutettavaksi tässä vaiheessa.

Rakenteelliset lisäpääomavaatimukset

Finanssivalvonnan arvion mukaan luottolaitossektorin makrovakauteen liittyvien lisäpääomavaatimusten riittävä kokonaistaso on keskimääräisessä suhdanneriskiymäristössä lähellä koronapandemiaa edeltänyttä tasoa tai hieman sen yläpuolella. Arvio perustuu luottolaitossektorin stressitestaukseen sekä luottolaitosten pääomavaatimusten riittävää tasoa tarkastelemaan tutkimuskirjallisuuteen.

Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan stressitestilaskelmien¹ stressiske-naariossa Suomen luottolaitossektoria koettelee laaja-alainen rahoitusmarkkinahäiriö ja globaali taantuma, joka aiheuttaa vakavan asunto-markkinapainotteisen kriisin Pohjoismaissa vuosina 2022–24. Stressiske-naarion aiheuttamat tappiot luottolaitoksille aiheutuvat Suomen luottolaitossektorin ulkopuolisista shokeista, joiden vaikutuksia Suomen luottolaitossektorin rakenteelliset haavoittuvuudet voimistavat. Stressitestissä ei arvioida, kuinka suuria tappioita yksittäisten suomalaisten luottolaitosten mahdolliset ongelmat tai häiriötilanteet voisivat aiheuttaa järjestelmälle. Kansallisen luottolaitossektorin ulkopuolisista shokeista aiheutuvien tappioiden riskejä katetaan lähtökohtaisesti rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävällä lisäpääomavaatimuksella (järjestelmäriskipuskuri). Muille rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle (O-SII) luottolaitoksille asetettavilla lisäpääomavaatimuksilla pienennetään puolestaan yksittäisten systeemisesti merkittävien luottolaitosten riskejä. Systeemisessä kriisitilanteessa molemmat riskit voivat realisoitua samanaikaisesti.

Muut rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset (O-SII) ja niiden lisäpääomavaatimukset

¹ Euro ja talous 1/2022: [Suuret rakenteelliset riskit edellyttävät pankeilta puskureita pahan päivän varalle](#)

3.5.2022
 SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
 Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

Luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 8 pykälän mukaan muulla rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävällä luottolaitoksella (Other Systemically Important Institution, O-SII) tarkoitetaan luottolaitosta,

- jonka taseen loppusumma on vähintään miljardi euroa ja
- jonka maksukyvyttömyys vaarantaisi Suomen tai Euroopan unionin muun jäsenvaltion rahoitusmarkkinoiden vakauden.

Finanssivalvonnan on vuosittain määriteltävä O-SII-luottolaitosten joukko. Suomalaisten O-SII-luottolaitosten määrittäminen pohjautuu Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) antamiin ohjeisiin² kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten tunnistamisesta. O-SII-luottolaitosten tunnistus perustuu neljään peruskriteeriin ja niitä kuvaaviin tarkempiin indikaattoreihin. Finanssivalvonta julkaisee verkkosivuillaan tarkemmat periaatteet O-SII-luottolaitosten määrittämisestä³.

Vuoden 2021 lopun tietojen perusteella Nordea, OP Ryhmä ja Kuntarahoitus ylittävät edellisvuoden tavoin systeemisen merkittävyyden raja-arvon (2,75 %) ja ne luokitellaan näin ollen automaattisesti O-SII-luottolaitoksiksi (Taulukko 1). Finanssivalvonnan arvion mukaan muita luottolaitoksia ei ole perusteltua määritellä O-SII-luottolaitoksiksi.

Taulukko 1 Suomalaisten luottolaitosten O-SII-pisteet 31.12.2021

Pankkiryhmä	O-SII-pisteet (%)	O-SII-laitos
Nordea	64,11	Kyllä
OP Ryhmä	11,75	Kyllä
Kuntarahoitus	4,09	Kyllä
Säästöpankkiryhmä	0,92	Ei
Aktia	0,85	Ei
S-Pankki	0,71	Ei
Ålandsbanken	0,64	Ei
Danske Kiinnitysluottopankki	0,47	Ei
POP Pankki -ryhmä	0,41	Ei
Oma Säästöpankki	0,37	Ei
Hypoteekkiyhdistys	0,22	Ei
Evli	0,08	Ei

O-SII-luottolaitosten määrittämisen lisäksi Finanssivalvonnan tulee luottolaitostoiminnasta annetun lain mukaan tarkistaa vuosittain O-SII-luottolaitosten lisäpääomavaatimukset. Mikäli pääomavaatimukset muuttuvat, Finanssivalvonnan on tehtävä asiasta päätös.

Luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin uuden luottolaitosdirektiivin⁴ (CRD5) täytäntöönpanemiseksi tehtyjen ja huhtikuussa 2021 voimaan astuneiden muutosten⁵ mukaan Finanssivalvonnan on jaettava O-SII-luottolaitokset seitsemään (aiemmin viiteen) eri luokkaan niiden arvioi-

² [EBA/GL/2014/10](#)

³ Finanssivalvonta (2022) *Periaatteet kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten (O-SII) määrittämiseksi ja lisäpääomavaatimusten asettamiseksi*

⁴ EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON DIREKTIIVI (EU) 2019/878

⁵ Luottolaitostoiminnasta annetun lain muutosten (lainmuutos 233/2021) seurauksena O-SII-lisäpääomavaatimuksen enimmäismäärä nousi 3,0 prosenttiin (aiemmin 2,0 %). O-SII- ja järjestelmäriskipuskureita tulee myös jatkossa soveltaa kumulatiivisesti (aiemmin vain korkeampi puskureista voimassa).

3.5.2022

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 15 k

dun systeemisen merkittävyyden perusteella. Alimpaan luokkaan kuuluvien luottolaitosten (muut kuin O-SII-luottolaitokset) lisäpääomavaatimus on lähtökohtaisesti 0 % kokonaisriskin määrästä. Muihin luokkiin kuuluvien luottolaitosten (O-SII-luottolaitokset) lisäpääomavaatimukset kasvavat 0,5 prosenttiyksikön välein siten, että ylimpään (seitsemänteen) luokkaan kuuluvien luottolaitosten lähtökohtainen lisäpääomavaatimus on 3 %. O-SII-luottolaitoksille asetettu lisäpääomavaatimus tulee kattaa ydinpääomalla.

Käytännössä suomalaisten O-SII-luottolaitosten luokittelu ja lisäpääomavaatimusten mitoitus perustuu O-SII-laitosten systeemiseen merkittävyyteen, jota arvioidaan ensisijaisesti EBA:n ohjeiden mukaisilla O-SII-pisteillä. O-SII-lisäpääomavaatimusten asettamista ohjaavat myös Euroopan keskuspankin (EKP) ns. lattiametodologian vaatimukset. EKP:n lattiametodologia antaa kullekin luottolaitokselle O-SII-pisteiden perusteella määräytyvän O-SII-lisäpääomavaatimuksen vähimmäistason, jota vasten kansallisen makrovakausriskin asettamia pääomavaatimuksia arvioidaan SSM-asetuksen⁶ artiklaa 5 sovellettaessa. Jos O-SII-lisäpääomavaatimus alittaa lattiametodologian mukaisen vähimmäistason, EKP voi korottaa kansallisen makrovakausriskin asettamaa vaatimusta.

Suomen pankkisektorin keskimääräistä korkeampi keskittyneisyys ja merkittävimpien luottolaitosten suuri koko talouteen nähden puoltavat EKP:n lattiametodologioiden mukaisia minimitasoja korkeampien O-SII-lisäpääomavaatimusten soveltamista. Systeemiseen merkittävyyteen nähden oikeasuhteiset puskurivaatimukset ja vahva vakavaraisuus tukevat myös luottolaitosten markkinavarainhankintaa.

Finanssivalvonnan soveltamien O-SII-lisäpääomavaatimusten kalibrointimenetelmien⁷ perusteella Nordean O-SII-lisäpääomavaatimusta olisi perusteltua korottaa 1,0 prosenttiyksiköllä 3,0 prosenttiin ja OP Ryhmän O-SII-lisäpääomavaatimusta 0,5–1,0 prosenttiyksiköllä 1,5 tai 2,0 prosenttiin. Kuntarahoituksen tämänhetkinen lisäpääomavaatimus (0,5 %) on sen sijaan linjassa puskurisuositusten kanssa.

Suomalaisten O-SII-luottolaitosten systeemisen merkittävyyden erot eivät ole merkittävästi muuttuneet viime vuosina, minkä vuoksi lisäpääomavaatimusten välisiä eroja eri luottolaitosten välillä ei ole perusteltua olennaisesti muuttaa. Tästä syystä Nordean ja OP Ryhmän O-SII-puskurien välinen ero on perusteltua pitää 1,0 prosenttiyksikön suuruisena.⁸

⁶ NEUVOSTON ASETUS (EU) 1024/2013

⁷ Ks. tarkemmin Finanssivalvonta (2022) *Periaatteet kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten (O-SII) määrittämiseksi ja lisäpääomavaatimusten asettamiseksi*

⁸ O-SII-puskurien välisiä eroja tarkasteltaessa pandemiaa edeltäneiden järjestelmäriskipuskurien tasojen vertailu on mielekkäämpää, koska näillä puskureilla katettiin ennen luottolaitostoiminnasta annetun lain muutoksia osittain yksittäisen laitoksen systeemiseen merkittävyyteen liittyviä järjestelmäriskejä suurimpien luottolaitosten osalta. Luottolaitoslain muutosten seurauksena nämä riskit tulee jatkossa kattaa yksinomaan O-SII-puskureilla.

3.5.2022

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 15 k

Nordean ja OP Ryhmän O-SII-lisäpääomavaatimusten korottaminen 0,5 prosenttiyksiköllä 1,0 prosenttiyksikön sijaan olisi perusteltua puskurivaatimusten kokonaistarkastelun perusteella. O-SII-lisäpääomavaatimusten maltillisempi korotus jättäisi enemmän liikkumavaraa myöhemmin kasvattaa kriisiaikoina vapautettavaksi tarkoitettuja puskurivaatimuksia puskurivaatimusten riittäväksi arvioidun kokonaistason puitteissa. Vapautettavien puskurien osuutta kasvattamalla voitaisiin puolestaan parantaa makrovakaupolitiikan edellytyksiä tukea rahoituksen välittymistä talouden tai rahoitusjärjestelmän vakavissa häiriötilanteissa.

Pankkiunionin ensimmäinen pilari, yhteinen valvontamekanismi (Single Supervisory Mechanism, SSM), on tehostanut ja harmonisoinut pankkiunionimaiden valvontakäytäntöjä ja -työkaluja sekä vahvistanut pankkien taseita ja tappionsietokykyä. Yhteinen kriisinratkaisumekanismi (Single Resolution Mechanism, SRM) on puolestaan parantanut pankkiunionimaissa toimivien pankkien tehokkaan ja yhdenmukaisen uudelleenjärjestelyn edellytyksiä kriisitilanteissa. Tehokkaiden ja ripeiden kriisinratkaisutoimien on tutkimuksissa todettu pienentävän finanssikriisien yhteiskunnallisia kustannuksia. Kriisinratkaisusuunnittelun yhteydessä pankeille asetettavat omien varojen ja alentamiskelpoisten velkojen vähimmäisvaatimukset (Minimum Requirement for Own Funds and Eligible Liabilities, MREL) sekä viime kädessä pankeilta kerättävillä vakuuksilla kerrytettävä yhteinen kriisinratkaisurahasto (Single Resolution Fund, SRF) edistävät sijoittajavastuun toteutumista ja pienentävät pankkien systeemiseen merkittävyyteen liittyviä moraalikato-ongelmia ("too big to fail"). Yhteinen pankkivalvonta ja kriisinratkaisu pienentävät näin pankkiunionialueella toimivien systeemisesti merkittävien pankkien kaatumisen tai ongelmien todennäköisyyttä sekä niistä aiheutuvia yhteiskunnallisia kustannuksia, mikä osaltaan puoltaa maltillisempien O-SII-lisäpääomavaatimusten asettamista.

O-SII-lisäpääomavaatimusten asettamisessa on myös tärkeää huomioida nykyinen suhdannetilanne sekä pääomavaatimusten korotusten mahdolliset vaikutukset pankkien luotonantokykyyn. Sota Ukrainassa ja tähän liittyvät talouspakotteet ovat heikentäneet sekä globaalin että Suomen talouden näkymiä ja lisänneet epävarmuutta rahoitusmarkkinoilla. Sodan vaikutukset suomalaispankkien luottotappioriskeihin ovat vielä monelta osin epäselvät ja riippuvat ennen kaikkea sodan kestosta ja laajuudesta sekä siitä, kuinka nopeasti taloudet pystyvät sopeutumaan sodan aiheuttamiin muutoksiin esimerkiksi ulkomaankaupassa ja energian käytössä. Jos sodan aiheuttama talousshokki johtaisi merkittäviin luottotappioihin samalla, kun luottolaitosten pääomavaatimuksia korotettaisiin huomattavasti, pankkien luotonmyöntökyky voisi heikentyä olennaisesti. Nykyiseen suhdannetilanteeseen liittyvä huomattava epävarmuus puoltaakin puskurivaatimusten maltillista korottamista.

Näistä syistä Nordean O-SII-lisäpääomavaatimus on perusteltua asettaa 2,5 prosenttiin, OP Ryhmän 1,5 prosenttiin ja Kuntarahoituksen 0,5 prosenttiin.

Rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrittävä lisäpääomavaatimus (järjestelmäriskipuskuri)

3.5.2022

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 15 k

Järjestelmäriskipuskurin asettamisperusteiden arvioinnin mukaan useat Suomen rahoitusjärjestelmän rakenteelliset riskit ja haavoittuvuudet ovat huomattavia ja suurempia kuin keskimäärin muissa EU-maissa tai kotimaassa pitkällä aikavälillä. Suomen luottolaitossektori on rakenteellisesti haavoittuva erityisesti suuren kokonsa, rahoitusvajeen suuruudella mitatun maiden rajat ylittävän kytkeytyneisyytensä, asunto- ja liikekiinteistöluotonantoon liittyvien suurten riskikeskittymiensä ja keskeisistä asiakasryhmistään erityisesti kotitalouksien runsaan velkaantumisen vuoksi. Lisäksi luottolaitossektorin merkitys yksityiselle sektorille myönnetyssä luotonannossa on suuri ja suurempi kuin vertailumaissa keskimäärin.

Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan lain asettamat edellytykset järjestelmäriskipuskurin asettamiselle (nollaa suuremmaksi) täyttyvät. Kun huomioidaan kaikille luottolaitoksille asetettu kiinteä lisäpääomavaatimus, O-SII-luottolaitoksille asetettavat lisäpääomavaatimukset sekä muissa maissa asetetut muuttuvat lisäpääomavaatimukset, järjestelmäriskipuskurivaatimus tulisi makrovakauspuskurivaatimusten riittävän kokonaistason saavuttamiseksi asettaa yhden prosenttiyksikön tasolle, jos vaatimus kohdistettaisiin koko luottolaitossektorin kaikkiin vastuisiin.

Venäjän aloittama sota Ukrainassa on kuitenkin heikentänyt Suomen ja Euroopan talouden näkymiä ja lisännyt niitä sekä pankkijärjestelmän toimintakykyä koskevaa epävarmuutta ja luottotappioiden riskiä siinä määrin, että järjestelmäriskipuskuria ei toistaiseksi esitetä sovellettavaksi suomalaisiin luottolaitoksiin. Järjestelmäriskipuskurin säilyttämisen 0 %:n tasolla vahvistaa luottolaitosten luotonantokykyä kyseisessä epävarmassa tilanteessa. Finanssivalvonta seuraa geopolittisen ja markkinatilanteen kehitystä ja arvioi järjestelmäriskipuskurin asettamista tilanteen normalisoitua.

Suositus asuntolainanhakijan lainojen ja pääomavastikkeiden enimmäishoitorasitteesta

Finanssivalvonnan johtokunta antoi osana 30. syyskuuta 2020 tekemäänsä päätöstä makrovakaussäätöjen soveltamisesta suosituksen, jossa lainanantajia kehoitettiin noudattamaan pidättyväisyyttä sellaisten lainojen myöntämisessä, jotka ovat lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suuria ja enimmäistakaisimaksuajaltaan tavanomaista pidempiä. Vastaava suositus on tämän jälkeen annettu vuosineljänneksittäin makrovaakauspäätöksenteon yhteydessä.

Suosituksella pyrittiin ehkäisemään kotitalouksien velkaantuneisuuden liiallista kasvua tuloihin nähden ja noudattamaan Euroopan järjestelmäriskikomitean (ESRB) suositusta (2019/8), jonka osana Suomen viranomaisia kehoitetaan lainanottajiin kohdistuviin ei-sitoviin toimenpiteisiin velkaantuneisuuden rajoittamiseksi.

Sittemmin on ilmennyt tarve päivittää Finanssivalvonnan johtokunnan antamaa suositusta koska: (i) kotitalouksien velkaantumista hillitseviä

3.5.2022

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 15 k

välineitä ehdottaneen valtiovarainministeriön työryhmän ehdotuksia velka-tulosuhteen rajoittamisesta ei suunnitella sisällytettävän tulevaan hallituksen esitykseen eduskunnalle ja (ii) ESRB:n julkaisemassa väliarviossa Finanssivalvonnan aiemman suosituksen arvioidaan olevan vain osittain ESRB:n suosituksen mukainen.

Finanssivalvonnan johtokunnan suositusta on perusteltua päivittää aiemmasta, jotta se yhtäältä ehkäisisi kotitalouksien velkaantuneisuuden liiallista kasvua ja toisaalta vastaisi aiempaa paremmin ESRB:n antamaa suositusta. Vaihtoehdot velkamäärien rajoittamiseksi suosituksen muodossa suhteessa tuloihin ovat kansainvälisten käytäntöjen perusteella enimmäisvelkasuhde sekä enimmäisvelanhoitorasite. Enimmäisvelkasuhteella (engl. debt-to-income, DTI) rajoitetaan kotitalouden kokonaisvelan enimmäismäärää suhteessa tuloihin. Enimmäisvelanhoitorasitteella (engl. debt-service-to-income, DSTI) rajoitetaan kotitalouden velanhoitomenojen enimmäismäärää suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin (lainanottohetkellä). Enimmäisvelanhoitorasitetta voidaan soveltaa siten, että se tulee täyttää erikseen määrätyllä enimmäistakaisinmaksuajalla ja stressitilanteessa oletettavasti sovellettavalla, vallitsevaa korkeammalla korolla.

Koska suosituksen tavoitteena on erityisesti rajoittaa niiden kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua, joille syntyisi stressitilanteessa hyvin suuri lainanhoitorasite, on perusteltua toteuttaa suositus stressattuna enimmäisvelanhoitorasiteena. Stressiskenaario noudattaa Finanssivalvonnan vuonna 2010 annettua suositusta (määräykset ja ohjeet 4/2018), jonka mukaan luotonantajien on arvioitava lainanhakijoiden maksukyky huolellisesti myös tilanteessa, jossa korko olisi 6 % ja lainan takaisinmaksuaika 25 vuotta. Korkotasoa vastaa euribor-koron historiallista maksimitasoa ja takaisinmaksuaika tavanomaista markkinoilla saatavilla olevaa maksimilaina-aikaa (mediaani). Suositus mahdollistaa rajoitetun poikkeamisen enimmäisvelanhoitorasitteen soveltamisesta määrättyjen edellytysten täyttyessä.

Tehtyjen vaikutusanalyysien lähtökohtana on ollut, että Finanssivalvonnan johtokunnan suosituksen asettamat kriteerit asuntoluotonannon rajoittamiselle mahdollistavat asuntoluottomarkkinoiden toiminnan jatkumisen ennallaan, kun kriteerejä tarkastellaan Finanssivalvonnan tuoreimman asuntoluotonantoa koskevan tiedonkeruun valossa. Venäjän sodan vaikutusten luomassa rahoitusjärjestelmän ja talouden epävarmassa tilanteessa korostuu tarve sille, että suosituksessa pitäydytään neutraalissa mitoituksessa eikä sillä merkittävästi kiristetä nykyisiä lainanmyöntökäytäntöjä.

Suosituksen mukaan:

1. lainanhakijan kuormitetun lainanhoitorasituksen tulee olla pääsääntöisesti enintään 60 % lainanhakijan nettotuloista. Kuormitetun lainanhoitorasituksen laskennassa tulee ottaa laajasti huomioon lainanhakijan asunto-, taloyhtiö- ja muut lainat ja niiden kuormitetut hoitomenot.

3.5.2022

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 15 k

2. kuormitettu maksuvaralaskelma toteutetaan niin, että laskelmassa luottojen takaisinmaksuaika on enintään 25 vuotta ja luottokorko vähintään 6 %.
3. siinä tapauksessa, että haettavaan tai maksuvaralaskelmaan sisältyvään muuhun lainaan sisältyy alle kuuden prosentin suuruinen korkokatto, joka on voimassa vähintään 10 vuotta tai jos haettavassa tai maksuvaralaskelmaan sisältyvässä muussa lainassa on kiinteä korko vähintään 10 vuodeksi ja lainaa lyhennetään maksuohjelman mukaan kiinteän koron voimassaoloaikana, laskelmassa sovelletaan lainan osalta luottokorkona korkokattoa tai kiinteää korkoa.
4. maksuvaralaskelmassa tulee sisällyttää lainanhakijan kuormitettuun lainanhoitorasitukseen lainanhakijan hakeman asuntolainan ja aiemmin ottamien asuntolainojen kuormitetut hoitomenot, lainanhakijan vastuulla olevat taloyhtiölainojen kuormitetut pääomavastikemaksut sekä lainanhakijan muiden velkojen kuormitetut hoitomenot.
5. Jos kuormitettu lainanhoitorasitus ylittää 60 % lainanhakijan nettotuloista, lainapäätöstä tulee edeltää erityisen huolellinen lainanhakijan maksukyvyn arviointi yhdessä asiakkaan kanssa ja lainanantajan tulee tehdä lainanmyöntöpäätös korotetulla päätöstasolla. Suuntaa antavana viitearvona on, että kuormitetulta lainanhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisten uusien asuntolainojen osuus olisi enintään 15 % lainanantajan myöntämien uusien asuntolainojen euromäärästä.

Finanssivalvonta valvoo suosituksen noudattamista, seuraa kuormitetulta lainanhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisten uusien asuntolainojen osuutta ja syitä kuormitetulta lainanhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisten lainojen myöntämiseen. Finanssivalvonnan johtokunta täsmentää suositusta ja siihen sisältyviä määritelmiä sekä arvioi tarvetta mahdollisille jatkotoimenpiteille saatujen tietojen perusteella.

3.5.2022

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 15 k

LIITE: FINANSSIVALVONNAN JOHTOKUNNAN SUOSITUS ASUNTOLAINANHAKIJAN LAINOJEN JA PÄÄOMAVASTIKKEIDEN ENIMMÄISHOITORASITTEESTA (luonnos)

Finanssivalvonnan johtokunta suositaa, että valvottava tekee kuormitetun maksuvaralaskelman kaikille asuntolainan hakijoille ja ottaa laskelmat lainapäätöksissä huomioon. Pääsääntöisesti lainanantajan tulee mitoittaa myöntämänsä asuntolainan kokositen, että lainansaaja suoriutuu hakemansa asuntolainan ja muiden velkojensa korkojen ja lyhennysten sekä taloyhtiölainojensa pääomavastikkeiden hoitamisesta myös kuormitetun maksuvaralaskelman mukaisessa stressitilanteessa.

Laskelmassa asuntolainojen, taloyhtiölainojen ja muiden velkojen kuormitetut korot asetetaan vähintään kuuteen prosenttiin ja lainojen takaisinmaksuajat enintään 25 vuoteen. Kuormitetut korot ja lainojen takaisinmaksuajat ovat samat kuin Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmaan sisältyvässä määräyksessä ja ohjeessa 4/2018 luottoriskien hallinnasta ja luottokelpoisuuden arvioinnista rahoitussektorin valvottavissa.

Jos haettavaan lainaan sisältyy alle kuuden prosentin suuruinen korkokatto, joka on voimassa vähintään kymmenen vuotta ja lainan maksuohjelma edellyttää, että lainaa lyhennetään säännöllisesti korkokaton voimassaoloaikana, lainan kuormitetuksi koroksi asetetaan korkokaton mukainen korko. Jos haettavana on kiinteäkorkoinen laina, jonka korko sidotaan kiinteäksi vähintään kymmenen vuoden ajaksi ja lainan maksuohjelma edellyttää, että lainaa lyhennetään säännöllisesti kiinteän koron voimassaoloaikana, lainan kuormitetuksi koroksi asetetaan sopimuksen mukainen kiinteä korko.

Finanssivalvonnan johtokunta suositaa, että lainanhakijalle myönnettävän asuntolainan ja hakijan kaikkien muiden asuntolainojen kuukausittaisten kuormitettujen hoitomenojen, hakijan taloyhtiöyhtiölainojen kuukausittaisten kuormitettujen pääomavastikkeiden sekä hakijan muiden velkojen kuukausittaisten kuormitettujen hoitomenojen yhteismäärä (kuormitettu lainanhoitorasite) olisi pääsääntöisesti enintään 60 % lainansaajan kuukausittaisista nettotuloista.

Jos lainansaajan kuormitettu lainanhoitorasite on suurempi kuin 60 % nettotuloista, lainapäätöstä tulisi edeltää erityisen huolellinen lainanhakijan maksukyvyyn arviointi yhdessä asiakkaan kanssa. Finanssivalvonnan johtokunta suositaa, että näissä tapauksissa lainanantaja tekee lainanmyöntöpäätöksen korotetulla päätöstasolla. Finanssivalvonta odottaa suuntaa antavana viitearvona, että kuormitetulta lainanhoitorasitteeltaan yli 60 % prosentin suuruisten uusien asuntolainojen osuus olisi enintään 15 % lainanantajan myöntämien uusien asuntolainojen euromäärästä.

Suosituksen tavoitteena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista ja osaltaan ehkäistä epätasapainojen muodostumista asunto- ja asuntolainamarkkinoilla rajoittamatta asuntolainojen yleistä saatavuutta. Suosituksella myös vahvistetaan kotitalouksien kykyä kestää korkojen nousua sekä omaan ja kokonaistalouteen kohdistuvia häiriöitä ja sitä kautta parannetaan koko kansantalouden kriisinsietokykyä. Vaikka kuormitetulla maksuvaralaskelmalla teknisesti arvioidaan lainanhakijan sietokykyä korkojen nousua vastaan, suosituksen laajempuna tavoitteena on vahvistaa lainansaajien ja kansantalouden varautumista erilaisiin odottamattomiin sokkeihin.

3.5.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

Finanssivalvonta valvoo suosituksen noudattamista, kuormitetulta lainanhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisten lainojen osuutta lainanantajan myöntämistä uusista asuntolainoista ja syitä kuormitetulta lainanhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisten lainojen myöntämiseen.

Finanssivalvonnan johtokunta tarvittaessa täsmentää suositusta ja siihen sisältyviä määritelmiä.

Tässä suosituksessa **[Alustavat määritelmät]**:

- **Asuntolainalla** tarkoitetaan kuluttajansuojalaissa tarkoitettuja asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja. Jos lainanhakija hakee asunnon hankintaa varten useita lainoja, suositus koskee näitä kaikkia. Suositus ei koske asunnonvaihtotilanteita, joissa uusi asunto ostetaan pääosin tai kokonaan lyhytaikaisella välirahoituksella.
- **Asuntolainanhakijalla** tarkoitetaan asuntolainaa hakevaa henkilöä tai henkilöitä, jotka hakevat yhteistä asuntolainaa. Lainanhakija voi hakea yhtä tai useampaa asuntolainaa.
- **Lainanhoitorasitteella** tarkoitetaan lainanhakijan asunnon hankintaan hakemien asuntolainojen sekä maksamatta olevien muiden asuntolainojen ja hakijan muiden lainojen kuukausittaisten säännönmukaisten lyhennysten ja kuukausittaisten korkomenojen sekä hakijan vastuulla olevien taloyhtiölainojen pääomavastikkeiden yhteenlaskettua osuutta lainanhakijan nettotuloista.
- **Kuormitetulla lainanhoitorasitteella** tarkoitetaan lainanantajan tekemää laskelmaa, jolla lainanantaja arvioi asuntolainanhakijan lainanhoitorasitetta tilanteessa, jossa asunto- ja taloyhtiölainojen korot oletetaan lainanmyöntöhetkellä vallitsevia tasoja korkeammiksi. Lisäksi laskelmassa asetetaan lainoille enimmäistakaisinmaksuaika ja oletetaan, että lainoja lyhennetään kuukausittain. Laskelmassa tulee olettaa, että hakijan asunto- ja taloyhtiölainat eivät sisällä lyhennysvapaita.
- **Lainan korolla** tarkoitetaan lainan todellista vuosikorkoa, joka koostuu lainan viitekorosta, asiakaskohtaisesta lainamarginaalista ja muista lainaan sisältyvistä kuluista.
- **Lainan kuormitetulla korolla** tarkoitetaan vallitsevaa korkotasoa korkeampaa korkoa, jolle tasolle asiakkaan lainakorko saattaisi nousta harvinaisissa mutta lähihistorian valossa mahdollisissa tilanteissa. Kuormitetussa maksuvaralaskelmassa kuormitetuksi korkoksi asetetaan vähintään 6 % (pl. edellä suosituksessa mainitut korkosuojatut ja kiinteäkorkoiset lainat).
- **Lainan pituutena** kuormitetussa maksuvaralaskelmassa käytetään lainanantajan laskelmassa tarkoituksenmukaiseksi arvioimaa lainan pituutta, joka voi olla 25 vuotta tai tätä lyhyempi.

3.5.2022
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

- **Taloyhtiölainalla** tarkoitetaan asuntolainalla hankittavaan asuntoon tai muuhun lainanhakijan asuntoon kohdistuvaa osuutta asunto-osakeyhtiön lainasta eli osakkeisiin kohdistuvaa yhtiölainaosuutta.
- **Taloyhtiölainan** pääomavastikkeella tarkoitetaan asuntoon kohdistuvan yhtiölainaosuuden lyhennyksiä ja korkoja, jotka osakas maksaa kuukausittain asunto-osakeyhtiölle.
- **Asuntolainan hoitomenoilla** tarkoitetaan lainan kuukausittaisia maksueriä, jotka koostuvat lainan lyhennyksistä ja koroista ja mahdollisista muista kuluista.
- **Nettotuloilla** tarkoitetaan lainanhakijan kuukausittaisia käytettävissä olevia rahatuloja.
- **Muilla veloilla** tarkoitetaan lainanhakijan muita lainavelkoja kuin asuntoluottoja ja lainanhakijan vastuulla olevia osuuksia taloyhtiölainoista.