

## **Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussäätöjen soveltamisesta**

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 30.9.2020 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle. Lisäksi johtokunta on päättänyt olla jatkamatta EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 nojalla asetetun, vakavaraisuuslaskennan sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisen riskipainon 15 %:n alarajan voimassaoloa. Riskipainolattian voimassaolo päättyy 1.1.2021.

Talouden ja asuntomarkkinoiden suhdannenäkymissä ei ole Finanssivalvonnan johtokunnan edellisen enimmäisluototussuhteita koskevan makrovakaussäätöksen jälkeen tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka puoltaisivat ensiasunnon ostajia tai muita kuin ensiasunnon ostajia koskevien enimmäisluototussuhteiden luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n mukaisista perustasoista poikkeamista.

Nykyisessä epävarmassa tilanteessa lainanottajien maksukyvyyn huolellinen arviointi on tärkeää. Finanssivalvonnan johtokunta kehottaa lainanantajia noudattamaan pidättyväisyyttä sellaisten lainojen myöntämisessä, jotka ovat lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suuria ja enimmäistakaismaksuajaltaan tavanomaista pidempiä.

Koronapandemian aiheuttaman poikkeuksellisen tilanteen vuoksi Finanssivalvonnan johtokunta ottaa makrovakaussäätöjä koskevassa tulevassa päätöksenteossään korostetusti huomioon talouden ja rahoitusjärjestelmän suhdannekehityksen. Rakenteellisten makrovakaussäätöjen mitoitus koskevissa päätöksissä pyritään siihen, että niiden mitoitus tukee talouden ja rahoitusjärjestelmän elpymistä kestäväällä tavalla.

### **Päätöksen perustelut**

#### *Muuttuva lisäpääomavaatimus*

Suomen Pankin mukaan talouden taantuma jää tämänhetkisten tietojen perusteella vuonna 2020 pienemmäksi kuin aiemmin oletettiin. Suomen talouden ennustetaan supistuvan 4,7 prosenttia vuonna 2020. Ennusteen mukaan talous kasvaisi 2,7 prosenttia vuonna 2021 ja 2,4 prosenttia vuonna 2022. Ennusteisiin liittyy edelleen hyvin suurta epävarmuutta, mutta on selvää, että kriisillä on pitkäkestoiset vaikutukset talouteen. Koronapandemian negatiiviset talousvaikutukset heikentävät osaltaan myös rahoitusvakauden edellytyksiä.

Ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – viimeisin arvo oli selvästi negatiivinen (-7,2 prosenttiyksikköä) maaliskuun 2020 lopussa. Koronakriisin

30.9.2020

FIVA 4/02.08/2020

Julkinen

vaikutukset yksityisen sektorin lainakannan kehitykseen olivat vielä vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä vähäiset. Kotimaisten luottolaitosten myöntämät yritysluotot kasvoivat huhti–toukokuussa aiempaa nopeammin. Yritysluottojen kasvu liittyy kuitenkin erityisesti koronaviruksen seurauksena kasvaneisiin käyttöpääomatarpeisiin ja rahoituksen uudelleenjärjestelyihin, minkä vuoksi yritysainojen ripeä kasvu voi jäädä väliaikaiseksi.

Täydentävistä riskimittareista rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi reagoi koronavirukseen nopeasti ja nousi huhtikuussa korkeimmalle tasolle sitten euroalueen velkakriisin. Stressi-indeksi laski touko–kesäkuussa huhtikuun huippulukemista mutta on yhä koholla.

Saatavilla olevien indikaattori- ja tilastotietojen perusteella ei ole merkkejä siitä, että luottosykli ylikuumenisi lähitulevaisuudessa, mikä yhdessä heikkojen talousnäkökymien kanssa tukee muuttuvan lisäpääoma-vaatimuksen pitämistä 0,0 prosentin tasolla.

#### *Enimmäisluototussuhteiden säilyttäminen lakimääräisillä perustasoillaan*

Finanssivalvonnan johtokunta päätti 29.6.2020 palauttaa muita kuin ensiasunnon ostajia koskevan enimmäisluototussuhteen 85 prosentista lakimääräiselle perustasolle 90 prosenttiin. Päätöksellä pyrittiin torjumaan koronaviruksen aiheuttamia ja asuntomarkkinoiden vakaata toimintaa uhkaavia suhdanneluonteisia riskejä. Ensiasunnon ostajia koskeva enimmäisluototussuhde on ollut perustasolla 95 prosentissa lakimääräisen vaatimuksen voimaantulosta lähtien.

Koronavirusi vähensi huhti–toukokuussa asuntokauppojen ja uusien nostettujen asuntoluottojen määriä selvästi. Vanhojen osakeasuntojen kauppia välitettiin huhti- ja toukokuussa noin kolmannes vähemmän kuin vuotta aiemmin. Uusia asuntolainoja puolestaan nostettiin huhtikuussa 11 % ja toukokuussa 22 % vuodentakaista vähemmän. Asuntojen hinnat pysyivät sen sijaan huhti–toukokuussa keskimäärin lähes ennallaan edellisten kuukausien tilanteeseen verrattuna.

Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin nousi vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä ennätysellisen korkealle tasolle (129,4 %). Kotitalouksille myönnettyjen lyhennysvapaiden huomattava määrä ylläpitää kotitalouksien lainakannan kasvua. Toisaalta kotitalouksien tulojen kasvun odotetaan lähivuosina hidastuvan koronaviruksen negatiivisten työmarkkinavaikutusten vuoksi, minkä seurauksena kotitalouksien suhteellisen velkaantuneisuuden odotetaan lähivuosina kasvavan.

Asuntokauppoja koskevat viimeaikaiset tiedot viittaavat asuntokaupan piristymiseen. Talouden ja asuntomarkkinoiden suhdannenäkymissä ei ole kuitenkaan Finanssivalvonnan johtokunnan edellisen enimmäisluototussuhteita koskevan makrovakauspäätöksen jälkeen tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka puoltaisivat ensiasuntolainojen ja muiden uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhteiden muuttamista.

30.9.2020

FIVA 4/02.08/2020

Julkinen

*Asuntoluottojen riskipainojen alarajasta luopuminen*

Finanssivalvonnan johtokunta päätti kesäkuussa 2017 asettaa luottolaitoskohtaisen 15 prosentin alarajan sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntolainojen keskimääräiselle riskipainolle. Alaraja asetettiin EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 mukaisena kansallisena makrovakaustoimenpiteenä. Toimenpide oli voimassa 1.1.2018–31.12.2019. Kesäkuussa 2019 vaatimuksen voimassaoloa päätettiin jatkaa vuoden 2020 loppuun. Päätösten perusteena olivat asuntoluottojen riskipainojen matala taso sekä riskinäkökulmasta että verrattuna riskipainojen tasoihin muissa EU-maissa sekä se, ettei riskipainoissa ole riittävässä määrin huomioitu talouden häiriöitä kriisitilanteessa vahvistavia kerrannaisvaikutuksia.

Kotitalouksien korkea velkaantuneisuus, asuntoluottojen suuri suhteellinen osuus pankkien kokonaisluotonannosta sekä asuntolainavakuudellisen markkinarahoituksen merkittävä osuus pankkien varainhankinnassa ovat edelleen Suomen pankkisektorin keskeisiä rakenteellisia haavoittuvuuksia. Vuoden 2019 tilanteeseen verrattuna Suomen asunto- ja asuntoluottomarkkinoiden rakenteelliset riskit ovat pitkälti pysyneet ennallaan tai hieman kohonneet kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvun seurauksena.

Kesäkuun 2020 lopussa luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten suomalaisten asuntolainojen keskimääräinen riskipaino oli 19,0 % ilman riskipainolattian huomiointia. Riskipainolattian pääomavaatimuksia kasvattava vaikutus oli yhteensä noin 106 milj. euroa kesäkuun 2020 lopussa.

Keskeinen peruste luopua riskipainolattian käytöstä nykyisessä tilanteessa on välineen pieni ja jatkossa edelleen vähenevä tosiasiallinen vaikutus pankkien pääomavaatimuksiin. Riskipainolattiasta luopumista puoltaa myös koronakriisin negatiivisten vaikutusten myötä aiheutunut tarve vähentää pankkien luotonmyöntökyvyn rajoitteita.

Riskipainolattian pientä tosiasiallista vaikutusta selittää erityisesti se, että joillekin luottolaitoksille asetetut mikrovalvonnan mallirajoitteet ja lisävaatimukset ovat riskipainolattiaa tiukempia. Riskipainolattian vaikutuksen odotetaan pienentyvän entisestään vuonna 2021, kun luottolaitokset ottavat EBAn ohjeiden mukaisen uuden maksukyvyttömyden määritelmän käyttöön IRB-malleissaan. Myös EBAn muu ohjeistus ja sääntely sisäisten mallien käyttöön liittyen, EKP:n ja Finanssivalvonnan mallitarkastukset sekä jatkuvan valvonnan vuosittaiset malliseurannat pienentänevät lähitulevaisuudessa riskipainolattian vaikuttavuutta ja yleisemmin riskipainotettujen erien perusteetonta vaihtelua. Lisäksi tulevat EU-lainsäädännön uudistukset, kuten kesäkuussa 2021 voimaan astuva vähimmäisomavaraisuusastevaatimus ja myöhemmin implementoitaviin Basel III -uudistuksiin sisältyvä riskipainotettujen erien alaraja, rajoittavat sisäisistä malleista saatavia pääomahyötyjä ja vähentävät riskipainolattian merkitystä.

EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 nojalla asetettuja vaatimuksia tulisi lähtökohtaisesti soveltaa ainoastaan poikkeustapauksissa, jos muilla toimenpidevaihtoehdoilla ei saada torjuttua tai lievennettyä järjestelmäriskkejä riittävästi tai jos vaihtoehtoisten keinojen kohdentumiseen liittyy ongelmia. Asuntoluottojen riskipainolattian hyvin pienen ja lähivuosina entisestään pienentyvän efektiivisen vaikutuksen vuoksi vaatimuksen voimassaolon jatkaminen ei enää ole tarkoituksenmukaista.