

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussuhteiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 27.9.2023 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä päättänyt 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.

Finanssivalvonnan johtokunta on myös päättänyt ulottaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen alentamispäätöksen sekä enimmäisluototussuhdetta 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.

Tämän lisäksi Finanssivalvonta on päättänyt hyväksyä Ruotsin Finansinspektionenin asettamat, luottolaitoskohtaiset kiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainojen alarajat sovellettavaksi 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 notifikointia mukaisesti sellaisia luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten yritysluottoja, joiden vakuutena olevat kiinteistöt sijaitsevat Ruotsissa.¹ Alarajoja sovelletaan 30.9.2023 alkaen sellaisiin luottoriskin sisäisiin malleihin sovellettiin luottolaitoksiin, joiden kyseisten ruotsalaisten yritysluottojen määrä ylittää 5,0 mrd. Ruotsin kruunua.

Päätöksen perustelut

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Maailmantalouden kasvunäkymät ovat edelleen vaisut. Teollisuustuotanto on kasvanut heikosti kaikilla päätalousalueilla, ja talouskasvua ovat kannatelleet enimmäkseen palvelutoimialat. Suomen BKT:n volyyymi kasvoi 0,6 % vuoden 2023 toisella vuosineljänneksellä edellisestä neljänneksestä. Inflaatio on edelleen verrattain nopeaa, mutta hintojen nousu on hidastunut Suomessa koko kevään ajan. Inflaatio oli elokuussa ennakkotiedon mukaan 3,1 % yhdenmukaistetulla kuluttajahintaindeksillä mitattuna. Heinäkuussa inflaatio oli 4,2 %. Inflaation hidastuminen johtui ennen kaikkea energiahintojen laskusta vuodentakaiseen verrattuna.

¹ <https://www.fi.se/en/published/news/2023/new-risk-weight-floors-for-bank-loans-to-commercial-properties/>

27.9.2023

FIVA/2023/1350

Julkinen

Suomen Pankin syyskuun väliennusteen mukaan Suomen talous supistuu 0,2 % tänä vuonna. Talouskasvu kääntyy ennusteen mukaan vuonna 2024 aiempaa ennustettua hitaampaan kasvuun (+0,2 %). Talouskasvu vauhdittuu vuonna 2025 (+1,4 %), jolloin myös työllisten määrä kääntyy taas kasvuun.

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 alijäämään yhdistyisi luottosyklin ylikuumeneminen. Täydentävien riskimittarienkaan perusteella luottosyklin ylikuumenemistä ei ole havaittavissa. Näin ollen käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamiselle ei ole.

Enimmäisluototussuhde

Asuntomarkkinoiden lasku-/matalasuhdanne jatkui kesällä 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 kesällä runsaasti myynnissä ja tarjolla vuokralle. Uusia rakennushankkeita aloitettiin vähemmän kuin niitä valmistui asuntojen määrällä mitattuna.

Asuntolainakanta oli heinäkuussa hieman pienempi kuin vuotta aiemmin ja suurimmillaan syyskuussa 2022. Kotitaloudet nostivat kesällä 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 edelleen nousseet, ja monien vanhojen asuntovelallisten korkomenot kasvavat loppuvuoden aikana, jos euriborkorkoihin sidottujen lainojen

27.9.2023

FIVA/2023/1350

Julkinen

jen korot päivittyvät odotusten mukaisesti. Myös kuluttajien heikko luottamus talouteen vähentää halukkuutta ostaa asunto ja ottaa lainaa. Vuoden 2023 alkupuoliskolla kotitaloudet nostivat paitsi vähemmän myös keskimäärin pienempiä lainoja kuin vuotta aiemmin.

Luototussuhteeltaan suurimpien lainojen (ensiasuntolainoissa luototussuhde yli 90 % ja muissa yli 80 %) osuudet uusista asuntolainoista olivat vuoden 2023 alkupuoliskolla pienemmät kuin edellisillä neljänneksillä. Yli 30 vuoden pituisia uusia asuntolainoja myönnettiin heinäkuussa vähemmän kuin edellisinä kuukausina. Heinäkuussa 2023 voimaan tullut uusi lainsäädäntö sallii lainanantajien poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta 10 prosentin osuudessa uusien asuntolainojen kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla.

Kotitalouksien pitkään jatkunut velkaantuneisuuden kasvu suhteessa tuloihin taittui loivaan laskuun vuoden 2022 jälkipuoliskolla, ja lasku jatkui vuoden 2023 alkupuoliskolla. 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 riipeänä. 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 hyvänä säilynyt työllisyys ja tulokehitys tuovat puskureita 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 vakausuhka 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.

Enimmäisluototussuhteen ulottaminen muiden luotonantajien asuntoluottoihin

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 annettussa 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 rahoitusvakauriskeistä 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

² https://www.finanssivalvonta.fi/contentassets/e8965e8cda614433a3f10f7da1bcfc5d/mv_28062021/paatos_makrovakausvalineista_28062021_paivitetty.pdf

27.9.2023

FIVA/2023/1350

Julkinen

laskettaessa käytettävien vakuuksien rajoittamiselle.³ Päivitetyt enimmäisluototussuhdetta koskevat soveltamisperiaatteet ovat tämän esityksen liitteenä.

Finanssivalvonta toimitti 24.8.2023 laissa eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä määritellyjä elinkeinonharjoittajia koskevan kuulemisen. Yksi elinkeinonharjoittaja vastasi kuulemiskirjeeseen, vastauksen kuitenkin perustuessa väärinymmärrykseen.

Finanssinspektionenin asettamat riskipainojen alarajat

Ruotsin makrovakausriskiviranomainen Finanssinspektionen ilmoitti toukuussa Euroopan järjestelmäriskikomitealle (ESRB) aikomuksestaan asettaa EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 mukaisesti luottolaitoskohtaiset alarajat kiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainotulle keskiarvolle seuraavasti:

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

Alarajat koskevat sellaisia luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten yritysluottoja, joiden vakuutena olevat kiinteistöt sijaitsevat Ruotsissa. Alarajojen soveltaminen perusteineen on tarkemmin määriteltä Finanssinspektionenin toimenpiteestä antamassa notifikaatiossa.⁴

Riskipainojen alarajojen tavoitteena on Finanssinspektionenin mukaan tukea Ruotsin pankkisektorin riskinkantokykyä tilanteessa, jossa liikekiinteistösektorin riskit ovat kasvaneet. Alarajat korvaavat ruotsalaisille, luottoriskin sisäisiä malleja soveltaville luottolaitoksille alhaisten riskipainojen vuoksi asetetut Pileri 2 -vaatimukset, joilla ei tule nykyisen luottolaitosdirektiivin mukaan kattaa makrovakausriskejä ja joiden soveltamiseen liittyisi jatkossa myös käytännön ongelmia ruotsalaispankkien sisäisten mallien tarkistusprosessin myötä. Näin ollen uudet riskipainojen alarajat eivät käytännössä merkittävästi kasvata ruotsalaisten luottolaitosten pääomavaatimuksia. Alarajat tulevat voimaan 30.9.2023, ja ne ovat voimassa enintään kahden vuoden ajan.

Finanssinspektionen pyysi notifikaatiossaan ESRB:tä antamaan suosituksen riskipainojen alarajojen hyväksymisestä muissa ETA-maissa (re-siprokonti). ESRB:n hallintoneuvosto antoi heinäkuussa pyynnön mukaisen suosituksensa.⁵ Suosituksen mukaan riskipainojen alarajat on muiden ETA-maiden syytä hyväksyä sovellettavaksi niiden ETA-maissa rekisteröityjen luottolaitosten osalta, joiden kyseisten ruotsalaisten yritysluottojen määrä ylittää 5,0 mrd. Ruotsin kruunua.

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

⁴ <https://www.fi.se/en/published/news/2023/new-risk-weight-floors-for-bank-loans-to-commercial-properties/>

⁵ <https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb.recommendation230913~b4dbd135b9.en.pdf>

27.9.2023

FIVA/2023/1350

Julkinen

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

Ruotsin riskipainojen alarajojen hyväksymistä koskeva kuuleminen rajattiin niihin suomalaisiin luottolaitoksiin, joilla on tai joilla tulevaisuudessa voi olla nykyisen luottoriskin IRB-menetelmänsä piiriin sisältyviä ruotsalaisia kiinteistövakuudellisia yritysluottoja. Nordea Bank Abp toimitti asiassa 13.9.2023 päivätyn vastauksensa. Vastauksen mukaan Nordea Bank Abp ei vastusta suunniteltua päätöstä. Yleisellä tasolla Nordea Bank Abp pitää tärkeänä, että makrovakaussäilyttämisessä päällekkäisyyksien välttämiseksi analyysi perustuisi riskeihin, eikä eri välineiden tavoitteisiin. EU-tason harmonisaatio olisi tältä osin tarpeen. Lisäksi riskipainolattioiden ominaispiirteisiin kuuluu näiden väliaikaisuus. Riskipainolattiat olisi poistettava kun tuleva kokonaisriskipainolattia (Basel III output floor, CRR 3) tulee voimaan.

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