

## Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätövälineiden käytöstä

*Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:*

- *asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle ja*
- *olla jatkamatta EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 nojalla asetetun, vakavaraisuuslaskennan sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisen riskipainon 15 %:n alarajan voimassaoloa.*

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.

### Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmantalous ajautuu historiallisen syvään taantumaan kuluvaan vuonna koronapandemian seurauksena. Suomen Pankin kesäkuun 2020 ennusteen mukaan Suomen BKT supistuu tänä vuonna noin 7 % ja kasvaa noin 3 % kahtena seuraavana vuonna. 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 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 koronakriisin seurauksena kasvaneisiin käyttöpääomatarpeisiin ja rahoituksen uudelleenjärjestelyihin, minkä vuoksi yritysainojen ripeä kasvu voi jäädä väliaikaiseksi.

Täydentävistä riskimittareista rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi reagoi koronakriisiin 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 ylikuumentunut lähitulevaisuudessa, mikä yhdessä heikkojen talousnäkökymien kanssa tukee muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitämistä 0,0 prosentin tasolla.

29.7.2020  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Salassa pidettävä JulKL 24.1 § 15 k

## 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.

Koronakriisi 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 ennätyskorkealle 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.

Kesäkuun asuntokauppaa koskevat alustavat tiedot ja kuluttajien tuoreimmat luottamusindikaattorit enteilevät ainakin asteittaista asuntokaupan piristymistä. 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.

## 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.

29.7.2020  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 15 k

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. Koronakriisi kasvattanee kotitalouksien tuloihin suhteutettua velkaantuneisuutta entisestään ja näin voimistanee Suomen asunto- ja asuntoluottomarkkinoihin liittyviä rakenteellisia haavoittuvuuksia lähivuosina.

Koronakriisin aiheuttamien, Suomen talouden ja asuntomarkkinoiden suhdanneluonteisten riskien torjumiseksi ja pankkien luotonmyöntökyvyn tukemiseksi olisi kuitenkin perusteltua ja johdonmukaista ulottaa luottolaitoksiin kohdistuvien makrovakaustavainten kevennykset myös riskipainolattiaan. Riskipainolattian pieni tosiasiallinen vaikutus pankkien pääomavaatimukseen puoltaa myös välineestä luopumista. Maaliskuun 2020 lopussa luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten suomalaisten asuntolainojen keskimääräinen riskipaino oli 18,2 % ilman riskipainolattian huomiointia. Riskipainolattian pääomavaatimuksia kasvattava vaikutus oli yhteensä noin 151 milj. euroa maaliskuun 2020 lopussa.

Riskipainolattian pientä tosiasiallista vaikutusta selittää erityisesti se, että joillekin luottolaitoksille asetetut mikrovalvonnan mallirajoitteet ja lisävaatimukset ovat riskipainolattia 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.