



25.4.2017

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 12 k  
(HUOM: julkinen Fivan  
johtokunnan päätöksen  
julkistamisen  
yhteydessä)

## Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakausvälineiden käytöstä (luonnos)

*Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta:*

- *asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle,*
- *päätää luottolaitoskohtaisen 15 %:n alarajan asettamisesta sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottokannan<sup>1</sup> keskimääräiselle riskipainolle 1.1.2018 alkaen vakavaraisuusasetuksen<sup>2</sup> artiklan 458 nojalla. Päätöksen voimaantulo edellyttää, että EU:n neuvosto ei vastusta päätöstä. EU:n neuvosto voi komission esityksestä hylätä jäsenvaltion esittämän artiklan 458 mukaisen toimenpiteen. Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) ja Euroopan pankkiviranomainen (EBA) antavat asiasta lausunnot.*

Tarvetta luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä mainitun asuntoluottojen enimmäisluototussuhteen alentamiseen tai luototussuhdetta laskettaessa huomioon otettavien vakuuksien rajoittamiseen, kuten myöskään muiden ei-käytössä olevien makrovakausvälineiden soveltamiseen, ei tämän hetkisen arvion mukaan ole. Keskeiset indikaattorit eivät viittaa välittömään tarpeeseen kiristää enimmäisluototussuhteen ehtoja.

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

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisena perusteena käytettävä luottokannan ja BKT:n suhteen trendipoikkeaman tuorein havainto vuoden 2016 lopusta on negatiivinen, -2,9 prosenttiyksikköä, ja antaa muuttuvalle lisäpääomavaatimukselle ohjearvon 0,0 %.

Luottokanta/BKT-trendipoikkeama on pienentynyt vuodesta 2010 ja sen tuorein havainto on pienin sitten vuoden 2003. Trendipoik-

<sup>1</sup> Säännöstä sovellettaessa asuntoluotto määritellään kuluttajansuojalain 7 luvun 7 § kohdan 4 mukaisesti. Alaraja koskee asuntoja, jotka sijaitsevat Suomessa. [Korjaus: uusi lainkohta on 7a luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohta.]

<sup>2</sup> EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON ASETUS (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta.



25.4.2017

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 12 k  
 (HUOM: julkinen Fivan  
 johtokunnan päätöksen  
 julkistamisen  
 yhteydessä)

keama on negatiivinen myös käytettäessä vaihtoehtoista sulautettua luottokantakäsitettä, josta on poistettu mm. yritysten väliset lainat.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on edelleen korkealla tasolla, vaikka velkaantuneisuuden kasvu on vaimentunut. Vaihtotase on ollut viime vuoden lopussa alijäämäinen. Kokonaisuudessaan nämä ja muut täydentävät riskimittarit (mm. kokonaistalouden kehitys, luotonannon kasvuvauhti, asuntohintojen kehitys, riskien hinnoittelu ja pankkien haavoittuvuudet) eivät kuitenkaan viittaa sellaiseen rahoitusjärjestelmän riskien kasvuun, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen kasvattamista pankkien suhdanneluonteisen riskinsietokyvyn parantamiseksi. Suomen rahoitusjärjestelmän suhdannetilannetta kuvaavat finanssisykli-indeksit viittaavat edelleen suhdannetilanteen vaimeuteen.

### **Asuntolainojen riskipainoille 15 %:n alaraja**

Finanssivalvonnan johtokunta päätti maaliskuussa 2017 Finanssivalvonnan johtajan esityksestä ryhtyä toimenpiteisiin 15 %:n alarajan asettamiseksi sisäisten mallien menetelmää käyttävien pankkien keskimääräiselle asuntolainojen riskipainolle. Päätöksen mukaan alaraja tulisi voimaan 1.1.2018, jolloin pankeille jäisi riittävä aika muutoksen toteuttamiseen. Alaraja asetettaisiin vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 nojalla.

Sisäisten mallien menetelmään perustuvien asuntolainojen keskimääräiset riskipainot ovat Suomessa suhteellisen matalia ja riskipainojen tasot vaihtelevat merkittävästi luottolaitoksittain. Riskipainot ovat alhaisia sekä riskinäkökulmasta, että verrattaessa riskipainotasoja muihin relevantteihin EU-maihin.

Alarajan asettamisessa riskipainoille on huomioitava asunto- ja asuntolainamarkkinoiden talouden häiriöitä kriisitilanteessa vahvistavat kerrannaisvaikutukset sekä muut asuntoluotonantoon ja kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvät järjestelmäriskit. Alhainen korkotaso yhdistettynä alhaisiin riskipainoihin voi mahdollistaa asuntojen hintojen nousun tulevaisuudessa tasolle, joka ei vastaa talouden tilaa joko yleisesti tai alueellisesti. Myös tilanne, jossa euroalueen korkotaso nousee samalla, kun Suomen talouskehitys säilyy huonona voi luoda paineen asuntohintojen alenemiselle Suomessa.



25.4.2017

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 12 k  
(HUOM: julkinen Fivan  
johtokunnan päätöksen  
julkistamisen  
yhteydessä)

Euroopan järjestelmäriskikomitea varoitti marraskuussa 2016 Suomea kotitalouksien korkeasta velkaantumisesta. Komitea kiinnitti huomionsa siihen, että velkaantuminen voi muodostaa riskin rahoitusjärjestelmän vakaudelle ja reaali talouden kehitykselle keskipitkällä aikavälillä.

Vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 soveltaminen edellyttää asuinkiinteistö- tai liikekiinteistöalan varallisuushintakuplan tai sen syntymisen uhan olemassaoloa. Matala korkotaso, alhaiset riskipainot ja hintakehityksen alueellinen epäyhtenäisyys luovat edellytyksiä kuplan syntymiselle.

Artiklan 458 mukaisen menettelyn käynnistää ETA-maan makrovaikausviranomaisen päätös. Osana menettelyä Finanssivalvonnan on tehtävä toimenpiteistä ja sen soveltamisen taustalla olevista riskien muutoksista ilmoitus Euroopan parlamentille, neuvostolle, komissiolle, Euroopan järjestelmäriskikomitealle (ESRB) ja Euroopan pankkiviranomaiselle (EBA). Päätöksen voimaantulo edellyttää, että EU:n neuvosto ei vastusta päätöstä. EU:n neuvosto voi komission esityksestä hylätä jäsenvaltion esittämän artiklan 458 mukaisen toimenpiteen. Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) ja Euroopan pankkiviranomainen (EBA) antavat asiasta lausunnot.

Mahdollinen päätös riskipainojen alarajasta on voimassa enintään kaksi vuotta, jollei sitä uudisteta. Uudistamisen voi tehdä vuodeksi kerrallaan.

Vaihtoehtoisten keinojen (sis. sisäisten mallien menetelmässä sovellettavan LGD-parametrin alarajan korottaminen EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklaan 164 perustuen ja vaikuttaminen riskipainoihin ns. Pilari 2-toimenpitein) soveltuvuus asuntoluottokannan pääomituksen vahvistamiseksi on selvitetty päätösvalmistelun yhteydessä. Selvitys osoitti, että vaihtoehtoisten keinojen avulla ei voida riittävästi ja tehokkaasti hallita havaittua järjestelmäriskiä.

Jotta päätös kattaisi kaikki Suomeen myönnettyt asuntolainat, Finanssivalvonnan on syytä pyytää muiden ETA-maiden makrovaikausviranomaisia soveltamaan toimenpidettä kyseisissä maissa toimiluvan saaneiden luottolaitosten Suomessa toimiviin sivukonttoreihin sekä Euroopan järjestelmäriskikomiteaa (ESRB) suosittelemaan tätä kyseisille viranomaisille.



25.4.2017

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 12 k  
(HUOM: julkinen Fivan  
johtokunnan päätöksen  
julkistamisen  
yhteydessä)

## Enimmäisluototussuhteen mahdollinen alentaminen

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrän enintään 90 %:iin (ensiasunnon hankintaa varten enintään 95 %:iin) vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Finanssivalvonnan johtokunta voi rahoitusvakauksen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa näitä enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Lisäksi se voi päättää rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa.

Asuntolainakannan sekä kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvu on tuoreimpien tietojen valossa vaimentunut jonkin verran ja asuntojen hintakehitys on jatkunut maltillisena, vaikkakin velkaantuneisuus on historiallisesti korkealla tasolla. Tämän huomioon ottaen keskeiset indikaattorit eivät osoita välitöntä tarvetta kiristää enimmäisluototussuhteen ehtoja perustasoltaan.