



5.11.2015

Salassa pidettävä JulkL 24.1 § 12 k

**Julkinen** Finanssivalvonnan johtokunnan asiaa koskevan päätöksen julkistamisen jälkeen.

## Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätövälineiden käytöstä

- Asetetaan muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0 prosentin tasolle.
- Finanssivalvonnan johtokunta julkaisee perustellun kannanoton, jossa todetaan,
  - i) että pankkien soveltamat, sisäisten luottoluokitusten malleihin perustuvat asuntolainojen riskipainot ovat makrovaikannäkökulmasta alhaiset ottaen huomioon arviot niiden riittävydestä kattamaan asuntolainoista aiheutuvat luottotappiot vakavassa stressitilanteessa sekä tarve varautua kotitalouksien velkaantumiseen liittyviin järjestelmäriskkeihin.
  - ii) että Finanssivalvonnan johtokunta seuraa kotitalouksien velkaantumisasasteen ja riskipainojen kehittymistä ja varautuu päättämään esimerkiksi sitovan alarajan asettamisesta asuntolainojen riskipainoille tai muiden makrovaikannäkövälineiden käytöstä.

### Keskeiset perustelut muuttuvan lisäpääomavaatimuksen osalta

Suomen rahoitusjärjestelmän suhdannesidonnaiset järjestelmäriskit ovat pysyneet ennallaan, eikä isoja muutoksia ole tapahtunut sitten viime kevään.

Luottokannan ja bruttokansantuotteen trendipoikkeama on kasvanut nopeasti, mutta suuren osan kasvusta selittää yritysten konsernin sisäisten velkojen kasvu yrityssectorilla. Tuoreimman käytössä olevan aineiston (Tilastokeskuksen rahoitustilinpito ja kansantalouden tilinpito) perusteella laskettu trendipoikkeama saa arvoksi 7,9 prosenttia, mikä mekaanisesti tulkiten tarkoittaisi 1,75 prosentin suuruisen lisäpääomavaatimuksen asettamista. Ilman yritysten konsernin sisäisten ulkomaisten erien vaikutusta arvioitu trendipoikkeama antaisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ohjearvoksi 0,75 prosenttia. Makrovaikannäköraportissa esitetyt täydentävät riskimittarit eivät viittaa sellaiseen rahoitusjärjestelmän haavoittuvuuden kasvuun, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen kasvattamista.

### Keskeiset perustelut kiinteistövakuudellisten luottojen (asuntolainojen) riskipainojen osalta

Asuntoluottomarkkinoiden ja asuntojen hintojen suhdannekehityksessä ei tällä hetkellä ole selkeitä merkkejä järjestelmäriskien nopeasta kasvusta. Huolimatta matalasta korkotasosta asuntojen reaali hinnat ovat edelleen jatkaneet hidasta laskuaan vuositasona.



5.11.2015

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

Asuntojen hintojen kehitys on eriytynyt alueellisesti, ja pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat yli puolitoistakertaiset suhteessa koko maan keskiarvoon. Verrattuna muihin Pohjoismaihin hintakehitys on ollut Suomessa pääosin vaimeaa.

Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin on rakenteellisena ilmiönä jatkanut suhdannetilanteesta huolimatta kasvuun, ja asumiseen liittyvien lainojen merkitys tässä velkaantumisessa on kasvanut. Velkaantumisen kasvusta iso osa tulee asuntoyhteisöjen ottamien lainojen nopeasta kasvusta. Kotitalouksien velkaantuneisuus on jautunut epätasaisesti.

Esitetty asuntoluottojen riskipainojen mataluutta koskeva kannanotto perustuu seuraaviin arvioihin:

- Sisäisten luokitusten malleihin perustuvia riskipainoja määritettäessä ei oteta huomioon riittävästi rahoitusjärjestelmässä syntyviä järjestelmäriskkejä, ml. kotitaloussektorin velkaantumisen potentiaalisia vaikutuksia reaalityönteeseen ja välillisesti pankkien luottotappioihin.
- Stressitestien heikon talouskehityksen skenaarioissa arvioitujen luottotappioiden perusteella tarvittaisiin joiltakin osin nykyistä korkeampia riskipainoja kattamaan syntyviä luottotappioita.
- Makrovakaussäkökulmasta riskipainot ovat Suomessa alhaisia verrattuna moniin eurooppalaisiin maihin. Useimmissa maissa, joissa riskipainot ovat olleet Suomen kanssa samaa kokoluokkaa, viranomaiset ovat toteuttaneet toimenpiteitä riskipainojen korottamiseksi.
- Asuntolainoituksen rakenteellisesti matalat riskipainot voivat lisätä pankkien rahoituksen kanavoitumista asuntoluottomarkkinoille ja voivat siten lisätä kotitalouksien velkaantuneisuutta ja vahvistaa asuntoluottomarkkinoiden ja asuntojen hintojen suhdannevaihtelua.

Lisäksi tilanteessa, jossa pääomavaatimukset rajoittaisivat pankkien luotonantoa, merkittävät erot asunto- ja yrityslainojen riskipainojen välillä saattaisivat osaltaan ohjata pankkien päätöksentekoa niiden allokoidessa pääomiaan luotonantajasektorien välillä ja välillisesti kiristää yritysrahoitusta.

Riskipainoja ei kuitenkaan esitetä korotettavaksi tässä vaiheessa, koska:

- Suomen pankkijärjestelmän vakavaraisuusvaatimuksia on tiukennettu merkittävästi vuoden sisällä. Vuoden alusta tuli voimaan 2,5 % ydinvaakavaraisuusvaatimusta nostava pääomaa säilyttävä pääomapuskuri. Kesällä 2015 tehtiin päätös korottaa neljän systeemisesti tärkeäksi arvioitun luottolaitoksen vakavaraisuusvaatimusta. Yhdessä nämä kaksi päätöstä nostavat efektiivisesti koko Suomen pankkisektorin vakavaraisuusvaatimusta noin neljällä prosenttiyksiköllä. Nämä korotukset



5.11.2015

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

huomioon ottaenkin Suomen pankkisektorin vakavaraisuuspuskuri on edelleen korkea. Kesäkuun lopun tilanteessa omat varat ylittivät korotetut vaatimukset noin 8,5 miljardilla eurolla. Lisäksi EKP asettaa vuosittain suorassa valvonnassaan oleville pankeille ns. Pilari II -vaatimuksen, joka entisestään kasvattaa pankkien vakavaraisuusvaateita.

- Korotuksen ajoituksessa on syytä ottaa huomioon myös mahdolliset suhdannevaikutukset.
- Lyhyellä tähtämellä riskipainojen korotus voi vaikuttaa negatiivisesti yritysrahoituksen tarjontaan.
- Kaikkiin sääntelyn sallimiin keinoihin asuntolainojen riskipainojen koroittamiseksi liittyy ongelmallisia piirteitä Suomen asunto- ja asuntolainamarkkinoiden nykytilanteessa. Kiinteistövakuudellisten lainojen riskipainoja on nostettu ETA-alueella Norjassa, Belgiassa ja Ruotsissa. Näiden maiden viranomaisten perustelut liittyvät asuntomarkkinoiden tilaan kussakin maassa. Suomen asunto- ja asuntolainamarkkinoiden tilanne ei vastaa näiden maiden tilannetta.

#### Jakelu

Suomen Pankki  
Valtiovarainministeriö  
Sosiaali- ja terveysministeriö