

27.9.2023  
SP/FIVA-EI RAJOITETTU  
Julkinen

## Finanssivalvonnan periaatteet enimmäisluototussuhteen tiukentamiselle ja luototussuhdetta laskettaessa käytettävien vakuuksien rajoittamiselle

Luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 15 luvun 11 §:n mukaan luototussuhteella tarkoitetaan myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä. Vakuutena ei oteta huomioon henkilötakausta.

Lainkohdan mukaan luottolaitos saa myöntää kuluttajaluottoa, jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus, enintään luototussuhteen mukaisen määrän, jos luotolla on tarkoitus: i) hankkia asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai sellainen asuinrakennus, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella tai ii) tehdä asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjaus.

Edellä tarkoitettun luoton määrä saa olla *enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä*.

Poiketen yllä mainitusta, ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton määrä saa olla *enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä*.

Finanssivalvonta voi ***rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi*** päättää *alentaa edellä mainittuja luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä*. Finanssivalvonta voi myös *rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen kyseisten riskien hallitsemiseksi*. Päätöksen tekee Finanssivalvonnan johtokunta.

HE 39/2014:n mukaan enimmäisluototussuhteen kiristäminen tai vakuuksien rajoittaminen tulisi sovellettavaksi tilanteissa, joissa asuntomarkkinat uhkaavat ylikuumentua tavalla, joka vaarantaa rahoitusmarkkinoiden ja kokonaistaloudellisen vakauden. Keskeinen mittari markkinoiden ylikuumenemiselle olisi asuntojen hintojen nousu suhteessa yleiseen ansiotasokehitykseen. Muita huomioon otettavia perusteita olisivat erityisesti asuntolainojen määrän merkittävä kasvu suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin sekä asuntomarkkinoihin vaikuttavat kokonaistalouden kehitykseen kohdistuvat merkittävät uhat.

Oikeus rajoittaa hyväksyttävän vakuuden määrää koskee luottovakuutuksia tai takauksia myöntävän yrityksen tai julkisyhteisön myöntämiä takauksia ja vakuutuksia ja niihin rinnastettavia vakuuksia.

Finanssivalvonnan on neljännesvuosittain tehtävä päätös tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. *Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa enimmäisluototussuhteen tiukentamisen ja vakuuksien rajoittamisen edellytysten arvioinnissa*.

27.9.2023  
SP/FIVA-EI RAJOITETTU  
Julkinen

### **Periaatteet enimmäisluototussuhteen tiukentamiselle ja luototussuhdetta laskettaessa käytettävien vakuuksien rajoittamiselle**

Arvio enimmäisluototussuhteen tiukentamisesta tai luototussuhdetta laskettaessa käytettävien vakuuksien rajoittamiseksi valmistellaan yhteistyössä Suomen Pankin ja valtiovarainministeriön kanssa perustuen kokonaisvaltaiseen analyysiin, jossa arvioidaan rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien kasvu, mukaan lukien kasvun poikkeuksellisuus.

Enimmäisluototussuhteen tasoa voidaan alentaa, jos tehdyssä analyysissä havaitaan rahoitusjärjestelmän vakautta vaarantavia tekijöitä liittyen

- kotitalouksien asuntolainakannan kasvuun (ottaen huomioon myös muu kotitalouksien velkaantuminen)
- asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen uhkaan tai
- kokonaistalouteen liittyvään muuhun kehitykseen, jolla voi olla vaikutusta asuntolaina- ja asuntomarkkinoihin.

Kotitalouksien velkaantuneisuuden arvioimisessa kotitalouksien velka suhteutetaan kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin sekä kokonaistalouden kehitykseen. Huomiota kiinnitetään asuntoluotonannon merkitykseen kotitalouksien velkaantumisessa, vallitsevaan ja odotettuun korkotasoon sekä lainojen takaisinmaksuaikoihin ja muihin luotonantokäytäntöihin.

Arviossa asuntomarkkinoiden ylikuumentumisesta huomioidaan erityisesti asuntojen hintakehitys suhteessa ansiotasoon sekä kokonaistaloudelliseen kehitykseen. Arvioinnissa huomioidaan asuntojen hintakehityksen merkittävimmät alueelliset erot.

Enimmäisluototussuhteen tiukentaminen voi olla perusteltua esimerkiksi tilanteessa, jossa kokonaistalouden suhdannenousun yhteydessä asuntoluotonanto sekä asuntojen hinnat alkavat kasvaa voimakkaasti. Tällöin luotonanto ja hintojen kehitys voivat vahvistaa toisiaan johtaen asuntomarkkinoiden ja asuntoluotto-markkinoiden ylikuumentumiseen. Enimmäisluototussuhteen tiukentamisen tavoitteena on tässä tapauksessa jarruttaa uusien asuntolainojen koon kasvua ja osaltaan pienentää niiden kotitalouksien määrää, jotka ottavat luototussuhteeltaan suuria asuntolainoja ja jotka voisivat ajautua maksukyvyttömiksi tai supistaa voimakkaasti kulutustaan talouden heikentyessä tai asuntojen halventuessa.

Enimmäisluototussuhteen mahdollisen tiukentamisen ja luototussuhdetta laskettaessa käytettävien vakuuksien rajoittamisen arvioinnin tukena ovat tilastotiedot luottomäärien kehityksestä luototussuhteittain.

Edellä mainitussa analyysissä hyödynnetään seuraavia indikaattoreita:

- i) rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen ja muiden lainojen kehitys, uusille asuntolainoille sovitujen takaisinmaksuaikojen, korkomarginaalien ja korkosidonaisuuskehitys
- ii) asuntolainojen ja kotitalouksien muiden lainojen kannan ja käytettävissä olevan vuositulo-suhteen kehitys
- iii) asuntolainojen ja kotitalouksien muiden lainojen kannan ja bruttokansantuotteen suhteen kehitys
- iv) kotitalouksien velanhoitokykyyn vaikuttavat tekijät, kuten työttömyyden ja korkotason kehitys (ja näitä koskevat ennusteet)

27.9.2023  
SP/FIVA-EI RAJOITETTU  
Julkinen

- v) asuntojen nimellisten ja reaalisten hintojen kehitys koko maassa ja erityisesti korkean asuntohintojen alueella, asuntojen hintojen ja palkansaajien ansiotason suhteen kehitys sekä
- vi) uusien asuntolainojen luototussuhteiden kehitys ja niiden luototussuhteiden jakaumaa kuvaavat tunnusluvut.

Enimmäisluototussuhteen enimmäismääriä muutettaessa muutos ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton sallittuun enimmäismäärään voi perustellusti poiketa muutoksesta muiden luottojen sallittuun enimmäismäärään.

Muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa voidaan rajoittaa, jos alentaminen on tarpeen analyysissä havaittujen rahoitusjärjestelmän vakautta vaarantavia tekijöiden torjumiseksi tai muiden kuin esinevakuuksien käyttö on niin laajaa, että se vaarantaa enimmäisluototussuhteen vaikuttavuuden rahoitusjärjestelmään kohdistuvien riskien rajoittamiseksi.

### **Päätösprosessi**

Finanssivalvonnan on ennen kyseisen päätöksen tekemistä pyydettävä toimialan lausunto.

Päätös, jolla luoton enimmäismäärää alennetaan tai vakuuksien käyttöä rajoitetaan, tulee voimaan aikaisintaan kolmen kuukauden kuluttua päätöksen tekemisestä tai sitä myöhemmästä Finanssivalvonnan päättämästä ajankohdasta lukien.

Päätös, jolla vaatimusta lievennetään, voi tulla voimaan välittömästi. Mahdollisen lieventämisen yhteydessä hyödynnetään samoja indikaattoreita.

Finanssivalvonnan johtokunta on 27.9.2023 ulottanut nämä periaatteet koskemaan myös lain eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä 1 §:ssä määriteltyjä elinkeinonharjoittajia 1.1.2024 alkaen.