



11.2.2022

SP/62/C11.2/2022

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl24 § 12 k

**Julkinen** Finanssivalvonnan johtokunnan asiaa koskevan päätöksen julkistamisen jälkeen 31.3.2022.

### Finanssivalvonnan johtajan esitys Ruotsin asuntoluottojen riskipainoja koskevasta alarajasta

Finanssivalvonta on pyytänyt Suomen Pankkia toimittamaan lausunnon johtajan päätösesityksestä Finanssivalvonnan johtokunnan päätöksentekoa varten.

### Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussuhteiden käytöstä

Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta:

- *päätää asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 %:n tasolle sekä*
- *päätää jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n nojalla 28.6.2021 tehdyn enimmäisluototussuhteen kiristämispäätöksen voimassaoloa. Päätöksellä alennettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen uusien asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 85 prosenttiin.*

*Lisäksi Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta viestinnässään:*

- *edelleen kehottaa lainanantajia arvioimaan lainanhakijoiden maksukyvyyn huolellisesti ja noudattamaan pidättyvyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksuajaltaan tavanomaista pidempien lainojen myöntämisessä sekä tässä yhteydessä*
- *painottaa kokonaisvelanhoitokustannusten huomioon merkitystä, jotta korkojen nousu tai lainanhakijan velkojen takaisinmaksua koskeva häiriö ei uhkaisi lainanhakijan kykyä hoitaa velkojaan tai ylläpitää kulutustaan.*

### Finanssivalvonnan johtajan esitys Ruotsin asuntoluottojen riskipainoja koskevasta alarajasta

Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta:

- *päätää hyväksyä EU:n vakavaraisuusasetuksen (575/2013) artiklan 458 kohdan 5 ja Finanssivalvonnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti Finanssinspektionenin (Ruotsi) 16.12.2021 päättämän ja 31.12.2021 voimaan tulleen 25 prosentin alarajan sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille sovellettavaksi Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin. Alarajaa sovelletaan siltä osin kuin Ruotsiin kohdistuvien asuntoluottojen määrä yksittäisen luottolaitoksen osalta ylittää SEK 5 mrd.*



11.2.2022 SP/62/C11.2/2022  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Salassa pidettävä JulKL24 § 12 k

## Suomen Pankin lausunto

Suomen Pankki katsoo, että on perusteltua

- pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0,0 %:n tasolla,
- jatkaa 28.6.2021 tehdyn enimmäisluottotussuhteen kiristämispäätöksen voimassaoloa.

Lisäksi on perusteltua

- kehottaa lainanantajia arvioimaan lainanhakijoiden maksukyvyyn huolellisesti ja noudattamaan pidättyvyyttä lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten ja takaisinmaksujaltaan tavanomaista pidempien lainojen myöntämisessä,
- painottaa kokonaisvelanhoitokustannusten huomioinnin merkitystä, jotta korkojen nousu tai lainanhakijan velkojen takaisinmaksua koskeva häiriö ei uhkaisi lainanhakijan kykyä hoitaa velkojaan tai ylläpitää kulutustaan.

Suomen Pankki katsoo edelleen, että on perusteltua

- hyväksyä Finansinspektionenin (Ruotsi) 16.12.2021 päättämän ja 31.12.2021 voimaan tulleen 25 prosentin alarajan sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asunto-  
luottojen keskimääräisille riskipainoille sovellettavaksi Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin, ja että alarajaa sovelletaan siltä osin kuin Ruotsiin kohdistuvien asunto-  
luottojen määrä yksittäisen luottolaitoksen osalta ylittää SEK 5 mrd.

## 1 Taloudellinen tilanne ja makrovakausunäkymät

IMF laski tammikuussa vuoden 2022 maailmantalouden kasvuennustetta 0,5 %-yksikön verran 4,4 %:iin lokakuusta. Valtaosa laskusta tuli Yhdysvalloista ja Kiinasta. IMF näkee kasvun hidastuvan 3,8 %:iin ensi vuonna. Ennusteen oletuksena on koronapandemian aiheuttamien haittojen katoaminen suurelta osin vuoden 2022 loppuun mennessä.

Koronapandemian kehitys on edelleen keskeisin maailmantalouden riski. Myös geopolitiikka huolettaa. Kiristynyt tilanne erityisesti Ukrainassa on lisännyt konfliktin ja sanktioiden riskiä, mikä voisi näkyä erityisesti Euroopassa energian hintojen nousuna ja epävakautena rahoitusmarkkinoilla.

Suomen Pankki ennusti joulukuussa Suomen talouskasvun kasvun jatkuvan riipeänä, joskin vuoden 2022 kasvun ennakkoidaan jäävän aiemmin arvioitua





11.2.2022  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Salassa pidettävä

SP/62/C11.2/2022  
JulkL24 § 12 k

hitaammaksi. Talous kasvaa laaja-alaisesti, ja työmarkkinoiden kehitys on ollut positiivista. Keskeisimmät riskin Suomen taloudelle ovat yhteisiä em. maailmantalouden riskien kanssa. Samalla maailmanlaajuiset häiriöt kuljetuksissa sekä materiaalien ja komponenttien saatavuudessa jarruttavat myös Suomen talouskasvua.

Merkittävimmät Suomen rahoitusjärjestelmän haavoittuvuudet ovat edelleen rakenteellisia. Keskeisimmät niistä liittyvät kotitalouksien suureen ja kasvavaan velkaantuneisuuteen. Rahoitusvarallisuuden kasvu on kuitenkin vahvistanut kotitalouksien taseita ja riskipuskureita koko talouden tasolla. Kotitalouksien velat kasvoivat vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä hieman suhteessa tuloihin. Vuodentakaiseen verrattuna velkaantuneisuutta suhteessa tuloihin kasvattivat eniten asuntolainat. Suomen pankkisektori on altis myös muiden Pohjoismaiden rahoitusjärjestelmän riskeille, sillä suomalaispankkien vastuut muihin Pohjoismaihin ovat merkittävät.

Suomen pankkisektorin vakavaraisuus on eurooppalaista keskitasoa korkeampi ja pankeilla on runsaasti vakavaraisuusvaatimukset ylittäviä pääomia. Suomalaispankeilla on liikkeeseenlaskuohjelmiensa puitteissa tarkoitus kasvattaa kriisinratkaisuun ja sijoittajanvastuuseen liittyviä MREL-puskureitaan lähivuosina. Suomalaisen pankkien rakenteellisten makrovakauspukurivaatimusten taso on korkeampi kuin Euroopassa keskimäärin.

Rakenteellisten makrovakauspukurivaatimusten keskimääräinen taso on kuitenkin tällä hetkellä Suomessa matalampi kuin olennaisimmissa verrokkimaissa.

Suomalaispankkien luottotappioiden ja ongelmaluottojen määrät ovat pysyneet mallillisina pandemiasta huolimatta.

Kotitalouksien kokonaisvelat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kasvoivat vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä 136,4 prosenttiin, mikä oli jälleen kaikkien aikojen suurin lukema. Kotitalouksien kokonaisvelat olivat syyskuun 2021 lopussa runsaat 4 % suuremmat kuin vuotta aiemmin, kun taas vuositulot kasvoivat runsaan prosentin.

## 2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

Koronapandemian aikana talouspolitiikka on Suomessa ja euroalueella ollut voimakkaasti elvyttävää. Kevyellä rahapolitiikan virityksellä on pyritty varmistamaan rahoitusolojen pysyminen suotuisina yrityksille ja kotitalouksille.

EKP:n neuvosto päätti joulukuun kokouksessaan, että EKP:n ohjauskorot pidetään ennallaan, ja samoin niiden tulevaa kehitystä koskeva ennakoiva viestintä. Helmikuussa EKP:n neuvosto piti voimassa joulukuiset päätöksensä. Omaisuuseräostoja vähennetään asteittain seuraavina vuosineljänneksinä, ja pandemiaan liittyvässä osto-ohjelmassa (PEPP) netto-ostot päättyvät maaliskuun lopussa.



11.2.2022  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Salassa pidettävä

SP/62/C11.2/2022  
JulkL24 § 12 k

Inflaatio on kiihtynyt voimakkaasti viime kuukausina. Se oli tammikuussa jälleen odotettua nopeampaa, kun korkeat energiakustannukset aiheuttivat hintapaineita monilla sektoreilla ja myös elintarvikkeet kallistuivat. Inflaatio pysyy todennäköisesti nopeana odotettua pitempään mutta hidastuu kuitenkin vielä tämän vuoden kuluessa.

EKP:n neuvosto arvioi, että kasvu vahvistuu tuntuvasti myöhemmin tänä vuonna, kun kotimainen kysyntä vankkenee, työmarkkinatilanne kohenee ja tulojen kasvessa kotitaloudet voivat kuluttaa enemmän. Maailmantalouden elpyminen sekä finanssi- ja rahapoliittinen tuki edistävät nekin myönteisiä kasvunäkymiä. EKP:n neuvosto arvioi, että rahapolitiikan rinnalla toteutetaan kohdennettuja ja tuottavuutta parantavia finanssipoliittisia toimia ja rakenneuudistuksia, jotka räätälöidään kunkin euroalueen maan tilanteen mukaan.

Markkinakorot ovat joulukuun jälkeen nousseet, mutta pankkien varainhankinnan kustannukset ovat toistaiseksi pysyneet maltillisina. Rahoitusolot ovat taloudessa suotuisat. Yritykset ottavat yhä enemmän lyhyt- ja pitkäaikaista lainaa. Kotitalouksien asuntolainakysyntä on vankkaa. Pankkitoiminta on nyt yhtä kannattavaa kuin ennen pandemiaa, ja pankkien taseet ovat pysyneet vahvoina. Euroalueen pankit myös pitävät luottoriskejä kaiken kaikkiaan verraten pieninä, kun talouden näkymät ovat suotuisat.

### 3 Johtopäätökset

Kokonaisluotonantoon liittyvät riskit ovat edelleen maltilliset. Ensisijainen riskimittari – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeama – on painunut yhä negatiivisemmaksi ja sen alustava arvo syyskuun 2021 lopulle oli -7,4 prosenttiyksikköä. Muut luotonannon täydentävät mittarit eivät myöskään viittaa riskien merkittävään kasvuun.

Yritysten lainakannan kasvuvauhti oli vuoden 2021 loppupuoliskolla negatiivinen, ja kotitalouksien lainojen kasvu on kokonaisuutena jatkunut tasaisena. Sen sijaan asuntoyhteisölainojen kasvuvauhti on uudelleen kiihtynyt. Varallisuushintojen nousu oli nopeaa vuonna 2021. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi nousi syksyllä, mutta sen taso on vielä suhteellisen matala.

*On tarkoituksenmukaista pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0 prosentin tasolla. Kokonaisluotonantoon liittyvät riskit ovat edelleen maltilliset, eikä ole merkkejä sellaisesta suhdanneluonteisten riskien kasvusta, joka edellyttäisi muuttuvan lisäpääoman korottamista.*





11.2.2022  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Salassa pidettävä

SP/62/C11.2/2022  
JulkL24 § 12 k

Luototussuhteen kiristymisellä lokakuussa ei arvioida olleen ensimmäisinä kuukausina suurta vaikutusta luotonannon määrään. Sekä ensiasuntolainat että muut uudet asuntolainat olivat kolmannella vuosineljänneksellä keskimäärin hieman pienempiä kuin alkuvuonna.

Kotitalouksien varallisuuden kasvu on vahvistanut kotitalouksien taseita ja riskipuskureita. Suhdannesidonnoisia haavoittuvuuksia lievittää se, että asuntorahoituksen kasvuvauhti on pysynyt kokonaisuutena lähes entisellään, eikä asuntojen hintojen nousu ole kiihtynyt merkittävästi.

*Uusien asuntolainojen kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen lainojen enimmäisluototussuhde on perusteltua pitää 85 prosentissa, mihin se aleni lokakuun 2021 alussa. On myös perusteltua säilyttää ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhde 95 prosentissa.*

#### 4 Ruotsin asuntolainojen riskipainolattian resiprokoinnin jatkaminen

Finanssinspektionen päätti vuonna 2018 asettaa EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 nojalla 25 prosentin alarajan sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten Ruotsissa myönnettyjen asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille vuoden 2020 loppuun asti ja sittemmin pidensi alarajan voimassaoloa vuoden 2021 loppuun saakka.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti joulukuussa 2018 hyväksyä mainitun alarajan soveltamisen niihin suomalaisiin luottolaitoksiin, joiden Ruotsissa myönnettyjen asuntoluottojen määrä ylittää 5 mrd. Ruotsin kruunua, ja jatkoi alarajan soveltamista suomalaisiin luottolaitoksiin vuoden 2021 loppuun saakka.

Alustavan päätöksen ja sitä seuranneen EU-menettelyn jälkeen Ruotsin Finanssinspektionen päätti joulukuussa 2021 EU:n luottolaitosasetuksen (CRR) artiklan 458 nojalla jatkaa riskipainojen alarajan voimassaoloa edelleen kahdella vuodella vuosiksi 2022–23. Finanssinspektionen on pyytänyt sen soveltamista edelleen myös ulkomaisiin luottolaitoksiin (resiprokointi). ESRB suosittelee (ESRB/2015/2) Ruotsin riskipainolattian resiprokointia.

Ruotsalaisten asuntoluottojen riskipainoja ei ole suomalaisten asuntoluottojen tavoin korotettu mikrovalvonnallisilla rajoitteilla ja mallivaatimuksilla, mikä on osaltaan johtanut siihen, että ruotsalaisten asuntoluottojen keskimääräiset sisäisillä malleilla lasketut riskipainot ovat Euroopan matalimpia. Soveltamisen jatkaminen on johdonmukaista aiempien soveltamispäätösten kanssa ja auttaa varmistamaan, että päätöksen tarkoituksiin luottolaitoksiin kohdistettavat pääomavaatimukset ovat suhteessa asuntoluottoihin liittyviin riskeihin sekä tukevat Ruotsin asuntoluottomarkkinoiden tasapuolista kilpailuympäristöä.



Johtokunta

Lausunto

6 (6)

11.2.2022

SP/62/C11.2/2022

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL24 § 12 k

*Ruotsissa myönnettyjä asuntoluottoja koskevaa riskipainolattiaa on perusteltua soveltaa edelleen uuden päätöksen voimassaolon ajan vuoden 2023 loppuun saakka niihin suomalaisiin luottolaitoksiin, joiden Ruotsissa myönnettyjen asuntoluottojen määrä ylittää 5 mrd. Ruotsin kruunua.*

SUOMEN PANKKI

Olli Rehn  
pääjohtaja

Elisa Newby  
osastopäällikkö, johtokunnan sihteeri

Jakelu

Finanssivalvonnan johtokunta, Finanssivalvonnan johtaja,  
osastopäällikkö Samu Kurri, johtava makrovakaasiantuntija Peik Granlund