

**EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN SUOSITUS,**  
**annettu 27 päivänä kesäkuuta 2019,**  
**keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Suomessa**  
**(EJRK/2019/8)**  
**(2019/C 366/05)**

EUROOPAN JÄRJESTELMÄRISKIKOMITEAN HALLINTONEUVOSTO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen,

ottaa huomioon finanssijärjestelmän makrotason vakauden valvonnasta Euroopan unionissa ja Euroopan järjestelmäriskikomitean perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1092/2010 <sup>(1)</sup> ja erityisesti sen 3, 16, 17 ja 18 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

- (1) Kiinteistösektorilla on tärkeä asema taloudessa, ja sen kehitys voi vaikuttaa huomattavasti rahoitusjärjestelmään. Aiemmat finanssikriisit ovat osoittaneet, että kiinteistömarkkinoiden kestävämmällä kehityksellä voi olla vakavia heijastusvaikutuksia rahoitusjärjestelmän ja koko talouden vakauteen, mikä voi johtaa myös kielteisiin rajatylittäviin seurannaisvaikutuksiin. Kiinteistömarkkinoiden epäsuotuisa kehitys joissain jäsenvaltioissa on aikaisemmin johtanut merkittäviin luottotappioihin ja/tai vaikuttanut kielteisesti reaalityönteeseen. Tämä ilmentää kiinteistösektorin, rahoituksen tarjoajien ja talouden muiden sektorien läheistä vuorovaikutusta. Lisäksi rahoitusjärjestelmän ja reaalityönteiden välinen vahva vuorovaikutussuhde vahvistaa negatiivista kehitystä.
- (2) Nämä kytkökset ovat tärkeitä, koska ne merkitsevät sitä, että kiinteistösektorilta peräisin olevilla riskeillä voi olla systeeminen, suhdanteita vahvistava vaikutus. Rahoitusjärjestelmän haavoittuvuudet tyypillisesti kumuloituvat, kun kiinteistöala on suhdannekierron nousuvaiheessa. Näennäisesti matalammat riskit ja parempi rahoituksen saatavuus yhdessä kiinteistöjen kasvaneen kysynnän kanssa voivat osaltaan vaikuttaa nopeaan luottojen ja investointien lisääntymiseen ja lisätä painetta kiinteistöjen hinnannousuun. Koska tästä seuraavat korkeammat vakuusarvot edelleen myötävaikuttavat luottojen kysyntään ja tarjontaan, tämä itseään vahvistava dynamiikka voi aiheuttaa systeemisiä seurauksia. Sitä vastoin kiinteistöalan suhdannekierron laskuvaiheessa tiukemmat luotonannon ehdot, suurempi pyrkimys karttaa riskejä ja kiinteistöjen hintojen laskupaine voivat vaikuttaa haitallisesti luotonantajien ja -antajien häiriönsietokykyyn ja näin heikentää taloudellista tilannetta.
- (3) Asuinkiinteistöihin liittyvät haavoittuvuudet voivat aiheuttaa järjestelmäriskiä ja heikentää rahoitusvakautta sekä välittömästi että välillisesti. Välittömiä vaikutuksia ovat asuntolainasalkkuihin liittyvät luottotappiot, jotka johtuvat epäsuotuisista taloudellisista olosuhteista tai rahoitusehdoista ja samanaikaisesta asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisestä kehityksestä. Välilliset vaikutukset voivat liittyä kotitalouksien kulutuksen mukautuksiin, millä on omat vaikutuksensa reaalityönteeseen ja rahoitusvakauteen.
- (4) Kuten suosituksen EJRK/2013/1 <sup>(2)</sup> johdanto-osan 4 perustelukappaleessa todetaan, makrovakauseräpolitiikan perimmäisenä tarkoituksena on osallistua koko finanssijärjestelmän vakauden turvaamiseen, mm. lisäämällä finanssijärjestelmän kestävyttä ja vähentämällä järjestelmäriskien kasaantumista, ja tällä tavoin varmistaa, että finanssiala edistää talouskasvua kestäväällä tavalla.

<sup>(1)</sup> EUVL L 331, 15.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2013/1, annettu 4 päivänä huhtikuuta 2013, makrovakauseräpolitiikan välitavoitteista ja välineistä (EUVL C 170, 15.6.2013, s. 1).

- (5) Tätä tarkoitusta varten makrovakaustaviranomaiset voivat riskien arvioinnin perusteella käyttää yhtä tai useampaa pääomaperusteista makrovakaustoimenpidettä, joista säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2013/36/EU <sup>(3)</sup> sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 575/2013 <sup>(4)</sup>, ja/tai luotonsaajaperusteisia makrovakaustoimenpiteitä, jotka perustuvat yksinomaan kansalliseen lainsäädäntöön. Kun pääomaperusteisilla toimenpiteillä pyritään ensisijaisesti kohentamaan rahoitusjärjestelmän häiriönsietokykyä, luotonsaajaperusteiset toimenpiteet voivat olla erityisen sopivia estämään järjestelmäriskien kasaantumista.
- (6) Suosituksessa EJRK/2013/1 suositetaan lisäksi, että jäsenvaltiot ottavat käyttöön oikeudellisen sääntelyn, jonka perusteella kyseisessä suosituksessa määritellyt makrovakaustavälineet ovat makrovakaustaviranomaisen välittömässä valvonnassa tai niillä on kyseisiä välineitä koskevat suositusvaltuudet.
- (7) Euroopan järjestelmäriskikomitea (EJRK) toteutti vuonna 2016 unionin laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista <sup>(5)</sup>. EJRK tunnisti tämän arvioinnin perusteella eri maissa useita keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksia rahoitusvakauteen kohdistuvien järjestelmäriskien aiheuttajina, mikä johti varoitusten antamiseen kahdeksalle maalle, joista yksi oli Suomi <sup>(6)</sup>.
- (8) Vuonna 2016 Suomen asuinkiinteistömarkkinoilla todettu merkittävin haavoittuvuus oli kotitalouksien korkea ja kasvava velkaantuneisuus, johon liittyi kotitalouksien merkittävän osan mahdollinen haavoittuvuus epäsuotuisille talouden tai rahoituksen olosuhteille taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteiselle kehitykselle.
- (9) EJRK on tehnyt äskettäin järjestelmällisen tulevaisuuteen suuntautuvan Euroopan talousalueen (ETA) laajuisen arvioinnin asuinkiinteistöihin liittyvistä haavoittuvuuksista <sup>(7)</sup>.
- (10) Suomen osalta tämä viimeisin arviointi on tuonut esiin sen, että kotitalouksien velkaantuneisuus on korkeampi kuin vuonna 2016. Viime aikoina tämä kasvu on osittain johtunut asunto-osakeyhtiöiden <sup>(8)</sup> ottamista lainoista, jotka maksetaan takaisin kotitalouksien ja tällaisten yhtiöiden osakkeita omistavien muiden sijoittajien tuloista. Lisäksi hiljattain saadut tiedot uusien asuntolainojen lainaehdoista tukevat aiempia tietoja siitä, että uusia asuntolainoja ottavista kotitalouksista merkittävä joukko on haavoittuvia epäsuotuisille talouden tai rahoituksen olosuhteille taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteiselle kehitykselle.
- (11) Suomen kansalliset viranomaiset ovat vuodesta 2016 lähtien kiristäneet tai ottaneet käyttöön useita luotonottaja- ja pääomaperusteisia toimenpiteitä. i) vuonna 2017 Finanssivalvonnan johtokunta saattoi asetuksen (EU) No 575/2013 458 artiklan nojalla voimaan 15 prosentin alarajan sisäisten mallien menetelmää käyttävien luottolaitosten keskimääräiselle asuntolainojen riskipainolle; ii) vuonna 2018 kaikille luottolaitoksille asetettiin järjestelmäriskipuskuri, jonka määrä on yhdestä prosentista kolmeen prosenttiin; iii) vuonna 2018 luototusasteeseen (LTV) sovellettavaa rajoitusta tiukennettiin 90 prosentista 85 prosenttiin; ja iv) samoin vuonna 2018 Finanssivalvonta antoi uusien lainojen luottoehtoja koskevia suosituksia, joita sovellettiin myös asunto-osakeyhtiöiden ottamiin lainoihin. Lisäksi asuntolainojen korkokulujen vähennyskelpoisuutta verotuksessa laskettiin vuonna 2011 voimassa olleesta 100 prosentista 25 prosenttiin vuonna 2019.
- (12) Näistä hiljattain käyttöön otetuista toimenpiteistä huolimatta, lukuun ottamatta luototusasteeseen sovellettavaa rajoitusta, muita oikeudellisesti sitovia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, kuten velan ja tulojen suhdetta (DTI), velanhoitokulujen ja tulojen suhdetta (DSTI) ja maturiteettia koskevia rajoituksia ei edelleenkään ole Suomessa käytettävissä, vaikka tällaiset toimenpiteet voivat olla välttämättömiä keskipitkällä aikavälillä, jos kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvät haavoittuvuudet jatkavat kasvuaan. Joko velan ja tulojen suhteeseen tai velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen sovellettavien rajoitusten käyttöönotto yhdessä maturiteettirajoitusten kanssa lisäisi jo käytössä olevien makrovakaustavien toimenpiteiden tehokkuutta. Lisäksi luototusaste määritellään tällä hetkellä tavalla, joka mahdollistaa muun kuin kiinteistö- ja asunto-omaisuuden hyväksymisen vakuudeksi.

<sup>(3)</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta, direktiivin 2002/87/EY muuttamisesta sekä direktiivien 2006/48/EY ja 2006/49/EY kumoamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 338).

<sup>(4)</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 (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).

<sup>(5)</sup> Ks. "Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector", EJRK, marraskuu 2016, saatavilla EJRK:n verkkosivuilla [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(6)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Suomessa (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 49).

<sup>(7)</sup> Ks. "Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries", EJRK, 2019, saatavilla EJRK:n verkkosivuilla [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(8)</sup> Asunto-osakeyhtiö.

- (13) Tästä syystä EJRK on todennut, että Suomessa käytössä tai käytettävissä olevat makrovakaustoimenpiteet ovat osittain asianmukaisia ja osittain riittäviä korjaamaan haavoittuvuuksia, jotka liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen keskipitkällä aikavälillä. Näin ollen tarvitaan lisää poliittisia toimenpiteitä, jotta voidaan korjata nämä mahdollisia järjestelmäriskkejä aiheuttavat haavoittuvuudet. Tässä suosituksessa ehdotettavilla toimenpiteillä pyritään täydentämään Suomen nykyisiä makrovakaustoimenpiteitä.
- (14) Tämän suosituksen tarkoituksena on suositaa, että Suomen lainsäädäntöön sisällytettäisiin täydentäviä oikeudellisesti sitovia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä ja että tällaisten toimenpiteiden hyväksymisellä estettäisiin kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvuun liittyvät haavoittuvuudet.
- (15) Tämä suositus ei vaikuta keskuspankkien rahapoliittiseen toimivaltaan unionissa.
- (16) EJRK:n suositukset julkaistaan sen jälkeen kun EJRK:n hallintoneuvosto on ilmoittanut Euroopan unionin neuvostolle aikeestaan julkaista ne ja antanut neuvostolle mahdollisuuden ottaa tähän kantaa ja sen jälkeen kun niille, joille suositus on osoitettu, on ilmoitettu julkaisemisaikeista,

ON ANTANUT TÄMÄN SUOSITUKSEN:

#### 1 JAKSO

#### SUOSITUKSET

##### **Suositus A – Luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskeva oikeudellinen kehys**

- Suosittetaan, että Suomi varmistaa vähintään seuraavien oikeudellisesti sitovien luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden sisällyttämisen nykyiseen luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevaan sääntelyyn:
  - joko velan ja tulojen suhteeseen tai velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen sovellettavat rajoitukset;
  - luototusasteeseen sovellettavat rajoitukset; ja
  - maturiteettirajoitukset.
- Suosittetaan, että Suomi muuttaa luototusasteen määritelmää nykyisessä luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevassa sääntelyssä.

##### **Suositus B – Tulosidonnaisten luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto**

- Suosittetaan, että ennen kuin nykyistä sääntelyä on muutettu suosituksessa A tarkoitetulla tavalla, Suomen kansalliset viranomaiset, joiden tehtävänä on tulosidonnaisten luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto, soveltavat oikeudellisesti sitomattomia luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, jotta estettäisiin se, ettei merkittäväällä tai kasvavalla uusilla asuntolainoilla ottaen luotonsaajien joukolla olisi kykyä hoitaa lainojaan tai ylläpitää kulutustaan epäsuotuisten taloudellisten olosuhteiden tai rahoitusehtojen taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisen kehityksen vallitessa.
- Suosittetaan, että kun nykyistä sääntelyä on muutettu suosituksessa A tarkoitetulla tavalla, Suomen kansalliset viranomaiset, joiden tehtävänä on tulosidonnaisten luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto tai mitoitus, ottavat käyttöön tai mitoittavat oikeudellisesti sitovat, tulosidonnaiset luotonsaajaperusteiset toimenpiteet suosituksen B 1 kohdassa esitettyjen tavoitteiden toteuttamiseksi jatkossa.

#### 2 JAKSO

#### SOVELTAMINEN

##### **1. Määritelmät**

Tässä suosituksessa sovelletaan seuraavia määritelmiä:

- 'luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä' tarkoitetaan makrovakaustoimenpiteitä, jotka kohdistetaan luotonsaajiin;
- 'välittömällä valvonnalla' tarkoitetaan tosiasiallisia ja tehokkaita valtuuksia määrätä makrovakaustoimenpiteistä, joita sovelletaan kyseisen makrovakaustaviranomaisen toimialaan kuuluviin rahoituslaitoksiin, ja muuttaa niitä, jos se on tarpeen lopullisen tavoitteen tai välitavoitteen saavuttamiseksi;
- 'suositusvaltuuksilla' tarkoitetaan valtuuksia ohjata makrovakaustavilaineiden soveltamista tarvittaessa suosituksilla lopullisen tavoitteen tai välitavoitteen saavuttamiseksi;

- d) 'luototusasteella' (LTV) tarkoitetaan kaikkien lainojen tai lainaerien summaa, joiden vakuudeksi luotonsaaja on antanut kiinteistön lainan alullepanohetkellä, suhteessa kiinteistön arvoon lainan alullepanohetkellä;
- e) 'oikeudellisesti sitovilla luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä' tarkoitetaan luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä, jotka on saatettu voimaan oikeudellisesti velvoittavilla säädöksillä;
- f) 'velan ja tulojen suhteella' (DTI) tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelkaa lainan alullepanohetkellä suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- g) 'velanhoitokuluilla' tarkoitetaan luotonsaajan kokonaisvelasta suoritettavan koron ja pääoman takaisinmaksun yhteissummaa tietyn ajanjakson (yleensä yksi vuosi) aikana;
- h) 'velanhoitokulujen ja tulojen suhteella' (DSTI) tarkoitetaan luotonsaajan vuosittaisia kokonaisvelanhoitokuluja suhteessa luotonsaajan käytettävissä oleviin kokonaisvuosituloihin lainan alullepanohetkellä;
- i) 'maturiteetilla' tarkoitetaan asuinkiinteistölainasopimuksen kestoa vuosina lainan alullepanohetkellä;
- j) 'keskipitkällä aikavälillä' tarkoitetaan kolmea vuotta;
- k) 'tulosisonnaisilla luotonsaajaperusteisilla toimenpiteillä' tarkoitetaan velan ja tulojen suhteeseen sekä velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen sovellettavia rajoituksia;
- l) 'makrovakausriskien vähentämisellä' tarkoitetaan kansallista makrovakausriskien vähentämistä, jota koskevat tavoitteet, järjestelyt, toimivalta, tilintekovelvollisuus ja muut ominaisuudet vahvistetaan suosituksella EJRK/2011/3<sup>(9)</sup>.

## 2. Soveltamiskriteerit

### 1. Tätä suositusta sovellettaessa noudatetaan seuraavia kriteerejä:

- a) suhteellisuusperiaatteen olisi kiinnitettävä asianmukaista huomiota, ottaen huomioon suosituksen A ja suosituksen B tavoite ja sisältö;
- b) suositus A on pantava täytäntöön ennen suosituksen B 2 kohtaa, jotta voidaan varmistaa suosituksen B 2 kohdan noudattaminen;
- c) kun otetaan käyttöön luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä suosituksen B mukaisesti, niiden mitoituksessa ja vaiheittaisessa käyttöönotossa pitäisi ottaa huomioon Suomen asema talous- ja rahoitusyhteisöissä sekä kaikki mahdolliset vaikutukset liitännäiskustannuksineen ja -hyötyineen;
- d) suosituksen A ja suosituksen B noudattamista koskevat erityiskriteerit vahvistetaan liitteessä I.

### 2. Tämän suosituksen kohteita pyydetään ilmoittamaan EJRK:lle ja neuvostolle toimenpiteistä, joihin ne ovat ryhtyneet tämän suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti miksi toimiin ei ole ryhdytty. Ilmoitusten tulee sisältää vähintään

- a) tiedot toteutettujen toimenpiteiden sisällöstä ja aikataulusta;
- b) arviointi haavoittuvuuksista, jotka liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen ja uusien asuntolainojen luotonannon ehtoihin, mukaan lukien uusien asuntolainojen jaottelu niiden LTV-, DTI- ja DSTI-suhteiden ja maturiteettien mukaan siten, että asianomaiset suhdeluvut lasketaan Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen EJRK/2016/4<sup>(10)</sup> liitteen IV mukaisesti, samalla kun arvioidaan toteutettujen toimenpiteiden toimivuutta tämän suosituksen tavoitteisiin nähden;
- c) yksityiskohtaiset perustelut toimimatta jättämiselle tai tästä suosituksesta poikkeamiselle, viivästymiset mukaan luettuina.

<sup>(9)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus, annettu 22 päivänä joulukuuta 2011, kansallisten viranomaisten makrovakausriskien vähentämisestä (EUVL C 41, 14.2.2012, s. 1).

<sup>(10)</sup> Euroopan järjestelmäriskikomitean suositus EJRK/2016/14, annettu 31 päivänä lokakuuta 2016, kiinteistömarkkinoissa olevien aukkojen täydentämisestä (EUVL C 31, 31.1.2017, s. 1).

### 3. Seurannan aikarajat

Tämän suosituksen kohteita pyydetään raportoimaan EJRK:lle ja neuvostolle toimenpiteistä, joihin ne ovat ryhtyneet tämän suosituksen johdosta, taikka perustelemaan asianmukaisesti, miksi toimiin ei ole ryhdytty, seuraavien aikarajojen mukaisesti.

#### a) Suositus A

- i) Suosituksen A kohdetta pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään lokakuuta 2020 mennessä suosituksen A soveltamista koskeva väliraportti, joka sisältää vähintään selvityksen siitä, suunnitellaanko suosituksen A soveltamista ja mikä elin tai mitkä elimet ovat vastuussa kyseisessä suosituksessa esitettyjen luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa ja soveltamista koskevasta päätöksestä. EJRK voi EJRK voi ilmoittaa suosituksen A kohteelle näkemyksensä väliraportista.
- ii) Suosituksen A kohdetta pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään maaliskuuta 2021 mennessä loppuraportti suosituksen A soveltamisesta.

#### b) Suositus B

Suosituksen B kohteita pyydetään toimittamaan EJRK:lle ja neuvostolle 31 päivään lokakuuta 2020 mennessä ja sen jälkeen vuosittain 31 päivään lokakuuta 2022 saakka raportti toimista, joihin on ryhdytty tulosidonnaisten luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden tai muiden sellaisten käytettävissä olevien toimenpiteiden soveltamiseksi, joilla puututaan kotitalouksien velkaantuneisuuteen ja uusien asuntolainojen ehtoihin liittyviin haavoittuvuuksiin Suomessa. Jos todettuja haavoittuvuuksia koskevien toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa useampi kuin yksi elin, on toimitettava yksi yhteinen raportti.

### 4. Seuranta ja arviointi

#### 1. EJRK:n sihteeristö

- a) avustaa suosituksen kohteita huolehtimalla raportoinnin yhteensovittamisesta, tarjoamalla asiaankuuluvia raportointipohjia ja antamalla tarvittaessa yksityiskohtaisia tietoja menettelystä ja aikataulusta seurantaan varten;
- b) tarkastaa suosituksen kohteiden harjoittaman seurannan, tarjoaa apua niiden pyynnöstä ja toimittaa seurantaraportit EJRK:n hallintoneuvostolle. Kolme arviointia aloitetaan seuraavasti:
  - i) 31 päivään joulukuuta 2020 mennessä suosituksen B soveltamisen osalta;
  - ii) 31 päivään joulukuuta 2021 mennessä suositusten A ja B soveltamisen osalta; ja
  - iii) 31 päivään joulukuuta 2022 mennessä suosituksen B soveltamisen osalta;

2. EJRK:n hallintoneuvosto arvioi suosituksen kohteiden raportoimia toimia ja perusteluja sekä tarvittaessa päättää, onko suosituksen kohde jättänyt noudattamatta tätä suositusta perustelematta asianmukaisesti, miksi se ei ole ryhtynyt toimiin.

Tehty Frankfurt am Mainissa 27 päivänä kesäkuuta 2019.

EJRK:n sihteeristön päällikkö,  
EJRK:n hallintoneuvoston puolesta  
Francesco MAZZAFERRO

## LIITE I

**SUOSITUSTEN NOUDATTAMISTA KOSKEVIEN KRITEERIEN ERITELMÄ****Suositus A – Luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskeva oikeudellinen kehys**

Suosituksen A sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevassa Suomen oikeudellisessa kehyksessä olisi varmistettava, että
  - a) rajoituksia, joita sovelletaan velan ja tulojen suhteeseen (DTI) sekä velanhoitokulujen ja tulojen suhteeseen (DSTI), samoin kuin maturiteettirajoituksia, sovelletaan kaikentyyppisille luotonsaajille myönnettyihin lainoihin ja kaikentyyppisten luotonantajien myöntämiin lainoihin, jotta vältettäisiin rajoitusten kiertäminen siten, että luotonsaajana on asunto-osakeyhtiö, tai muilla tavoin;
  - b) luototusastetta (LTV) laskettaessa vain kiinteä omaisuus ja asunto-omaisuus voidaan ottaa huomioon vakuutena;
  - c) Suomen kansalliset viranomaiset, joiden tehtävänä on luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto, pystyvät ottamaan käyttöön oikeudellisesti sitovat luotonsaajaperusteiset toimenpiteet tehokkaalla ja ennalta ehkäisevällä tavalla sekä pystyvät toimimaan tarpeen mukaan joustavasti kyseisten tunnistettuihin haavoittuvuuksiin perustuvien toimenpiteiden suunnittelemiseksi.
2. Luotonsaajaperusteisia toimenpiteitä koskevan Suomen oikeudellisen kehyksen muutoksen tulisi olla voimassa viimeistään 1 päivänä heinäkuuta 2021.

**Suositus B – Tulosidonnaisten luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto**

Suosituksen B sovelletaan seuraavia suosituksen noudattamista koskevia kriteerejä.

1. Jotta voitaisiin estää se, ettei merkittävällä tai kasvavalla uusien asuntolainojen ottavalla luotonsaajien joukolla olisi kykyä hoitaa lainojaan tai ylläpitää kulutustaan epäsuotuisien taloudellisten olosuhteiden tai rahoitusehtojen taikka asuinkiinteistömarkkinoiden kielteisen kehityksen vallitessa, Suomen kansallisten viranomaisten tulisi käyttää yhtä tulosidonnaista luotonsaajaperusteista toimenpidettä tai usean tällaisen toimenpiteen yhdistelmää (kuten luototusastetta koskevien rajoitusten sekä velan ja tulojen suhdetta tai velanhoitokulujen ja tulojen suhdetta koskevien rajoitusten yhdistelmää, sekä maturiteettirajoituksia) käytössä olevien toimenpiteiden tehokkuuden varmistamiseksi ja niiden kiertämismahdollisuuden tai sellaisten ei-toivottujen seurausten minimoimiseksi, jotka voisivat heikentää toimenpiteiden tehokkuutta ja mahdollisesti aiheuttaa riskejä muilla alueilla.
  2. Ennen tulosidonnaisten luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönottoa pitäisi arvioida Suomen asemaa talous- ja rahoitusyhteisöissä toimenpiteiden asianmukaisen mitoituksen ja asteittaisen käyttöönoton määrittämiseksi.
  3. Tulosidonnaisten luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönoton jälkeen saatetaan tarvita niiden tiukentamista tai uusien makrovakaustoimenpiteiden käyttöönottoa Suomessa havaittujen haavoittuvuuksien korjaamiseksi; tämä riippuu käyttöönotettujen, tulosidonnaisten luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden valinnasta, käyttöön otettujen toimenpiteiden alkuperäisestä mitoituksesta ja haavoittuvuuksia koskevan arvioinnin tuloksista.
  4. Suomen kansallisten viranomaisten, joiden tehtävänä on tulosidonnaisten luotonsaajaperusteisten toimenpiteiden käyttöönotto tai mitoitus, tulisi tällaisten toimenpiteiden käyttöönoton tai mitoituksen yhteydessä ottaa huomioon kaikki lainat, joita kotitaloudet hoitavat tuloistaan, riippumatta lainan muodosta (toisin sanoen asunto-osakeyhtiön ottamaa lainaa olisi pidettävä kotitalouden velkana).
-