



Valtiovarainministeriö
Erkki Sarsa

Valtiovarainministeriön sähköposti 15.1.2014

Lausunto enimmäisluototussuhdetta (LTV) koskevaan alustavaan säännösehdotukseen

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa enimmäisluototussuhdetta koskevaan alustavaan säännösehdotukseen ja jatkovalmistelussa vielä ratkaistaviin kysymyksiin. Vastauksena lausuntopyyntöön Finanssivalvonta esittää kunnioittaen seuraavaa.

Finanssivalvonta kannattaa enimmäisluototussuhdetta koskevan pykälän toisen momentin mukaista kiinteää kattoa luotonannolle, koska tämä kannustaa ennakkosäästämiseen ja on turvaavampaa luotonsaaajan kannalta. Se on myös linjassa Finanssivalvonnan vuonna 2010 antaman suosituksen kanssa, joka liittyy henkilöasiakkaiden asuntorahoituksessa käytettävään luototusasteeseen. Finanssivalvonta ymmärtää myös tarpeen soveltaa 3 momentissa mainittua korkeampaa kiinteää kattoa ensiasunnon hankinnassa. Ensiasunnon ostajien tarvetta korkeaan luototusasteeseen tulisi kuitenkin pyrkiä vähentämään edistämällä asuntosäästämiseen tarkoitettujen tuotteiden käyttöä ja kehittämistyötä sekä lisäämällä nuorten valistusta.

Pykäläehdotuksen neljänteen momenttiin liittyen Finanssivalvonta pitää parempana, että harkinnassa huomioitaisiin myös luottokannan huomattavasti bruttokansantuotetta nopeampi kasvu. Luottokasvun tarkastelu mahdollistaisi varmemmin makrovakauserävalvonnan kyvyn ennakkollisesti hillitä epätervettä kehitystä.

Valtiovarainministeriön esittämien jatkovalmistelussa ratkaistavien kysymysten osalta Finanssivalvonta toteaa, että

- kiinteää kattoa luotonannolle tulisi soveltaa **ainoastaan** asunto-
luottoihin, koska nimenomaan niissä korostuu myös asiakkaan-
suojanäkökulma;
- varallisuushintojen poikkeuksellisen nousun johdosta Finanssi-
valvonnalla olisi hyvä olla mahdollisuus alentaa luoton enim-
mäismäärää asuntovakuudellisten luottojen lisäksi myös kiin-
teistö- ja arvopaperivakuudellisissa luotoissa;



16.1.2014

FIVA 13/01.01.00/2013

Julkinen

- luonnollisiin henkilöihin rinnastettavat yritykset tulisi rinnastaa luonnollisiin henkilöihin aivan kuin Makrovakaustyöryhmän muistiossa esitettiin. Olisi suotavaa, että luonnollisiin henkilöihin rinnastettavan yrityksen määritelmä kävisi ilmi lainsäädännön perusteluista;
- Finanssivalvonnan harkinnanvaraisen tiukennuksen tulisi makrovakausvälineen vaikuttavuuden kannalta ja selkeyden vuoksi kohdistua kaikkiin asuntoluottoihin. Ensiasuntoluottojen jättäminen tiukennuksen ulkopuolelle voisi vesittää säännöksen tavoitteiden saavuttamisen ja sillä voisi myös mahdollisesti olla pankkien luotonantoa haitallisesti ohjaava vaikutus;
- harkinnanvaraisen tiukennuksen maksimimäärän tulisi olla säännösehdotuksen mukaisesti 10 prosenttiyksikköä, mikä varmistaisi makrovakausunäkökulmasta riittävän liikkumavaran enimmäisluototussuhteen määrittämisessä;
- harkinnanvaraista tiukennusta koskevan päätöksen pitäisi tulla voimaan heti, koska päätöksen voimaantulon pitkittäminen saattaisi aiheuttaa spekulatiivista ostokäyttäytymistä;
- lisävakuuksia ei tulisi ottaa huomioon, sillä ne heikentäisivät sääntelyn yleistä tavoitetta vaimentaa luotonannon kasvun vaikutusta varallisuushintojen yleiseen nousuun.

Finanssivalvonta toteaa vielä lopuksi, että tulisi harkita myös yleispanttauksen käytön kieltoa asuntoluototuksessa Makrovakaustyöryhmän muistion mukaisesti.

FINANSSIVALVONTA

Anneli Tuominen
johtaja

Marja Nykänen
osastopäällikkö