

Valtiovarainministeriölle

Lausunto valtiovarainministeriölle hallituksen esitysluonnoksesta luottolaitosdirektiivin ja EMIR-direktiivin muutosdirektiivien täytäntöön panemiseksi (VN/35463/2024)

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta lausua valtiovarainministeriölle hallituksen esitysluonnoksesta luottolaitosdirektiivin ja EMIR-direktiivin muutosdirektiivien täytäntöön panemiseksi.

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 380 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 34 000 jäsentä.

Taloukasvun ja rahoitusvakauden välillä tarvitaan hallittua siirtymää – jäsenvaltio-optio on otettava käyttöön

Valtiovarainministeriön työryhmän mietinnössä esitetään, ettei Suomi ottaisi käyttöön EU:n vakavaraisuusasetuksen 465 artiklan 5 kohdan mukaista jäsenvaltio-optiota, joka mahdollistaisi siirtymäajan käyttöönoton vähäriskisten asuntoluottojen riskipainolattian soveltamisessa sisäisiä malleja käyttäville luottolaitoksille. Pidämme tätä ratkaisua lyhytnäköisenä ja Suomen rahoitusmarkkinoiden kilpailukyvyn kannalta haitallisena. Työryhmän ehdotus olla ottamatta optiota käyttöön ei mielestämme riittävästi huomioi Suomen rahoitusjärjestelmän erityispiirteitä, kuten asuntoluottopainotteista pankkitoimintaa ja sisäisten riskimallien laajaa käyttöä.

Optiolla olisi mahdollista lieventää sääntelymuutoksen vaikutuksia ja antaa luottolaitoksille aikaa sopeuttaa pääomarakenteitaan hallitusti. Tämä olisi linjassa myös eduskunnan aiemmin ilmaisemien kantojen kanssa (esim. U 72/2021).

Taloukasvun ja rahoitusvakauden tasapaino

Talouden näkökulmasta tarkasteltuna viranomaisen toimivaltaa ollaan työryhmän ehdotuksessa laajentamassa tilanteessa, jossa yhteiskunnan eri toimintojen – erityisesti asuntorakentamisen rahoitustarve on poikkeuksellisen suuri. Tällaisessa tilanteessa on tärkeää, että sääntely ei painotu yksipuolisesti rahoitusvakauden

varmistamiseen talouskasvun kustannuksella. Talouskasvun ja hyvinvointitappioiden riskit ovat jätetty liialti huomioimatta.

Jäsenvaltio-option käyttämättä jättäminen johtaisi Suomessa pääomavaatimusten kiristymiseen nopeammin kuin monissa muissa EU-maissa. Tämä heikentää luottolaitosten luotonantokykyä, nostaa rahoituksen hintaa ja voi siten hidastaa asuntotuotantoa, investointeja ja yksityistä kulutusta – juuri silloin, kun talouden elpyminen edellyttäisi rahoitusolojen pysymistä vakaina ja ennakoitavina.

Talouskasvun ja rahoitusvakauden välillä on löydettävä tasapaino. Vakavaraisuussäätelyn toimeenpanossa tulisi ottaa huomioon myös reaalityaloudelliset vaikutukset – ei vain rahoitusjärjestelmän riskit.

Option käyttämättä jättäminen heikentää Suomen asemaa EU:ssa

EU:n vakavaraisuusasetuksen jäsenvaltio-optio on säädetty nimenomaan sen vuoksi, että jäsenmaat voivat ottaa huomioon kansalliset erityispiirteensä sääntelyä soveltaessaan. Suomelle tällainen erityispiirre on vahvasti asuntoluottoihin painottuva pankkisektori sekä sisäisten riskimallien laaja käyttö, minkä vuoksi siirtymäajan mahdollistava optio on suomalaispankeille erityisen tärkeä.

On sekä ristiriitaista että strategisesti lyhytnäköistä, että Suomi kansallisessa täytäntöönpanossa jättäisi nyt käyttämättä juuri sen tapaisia joustoja ja linjoja, jollaisia Suomi oli ottanut myös EU-neuvottelujen aikana eduskunnan päätöksellä. Tällainen päätös voisi heikentää Suomen uskottavuutta ja neuvotteluasemaa EU-tasolla jatkossa, kun kansallisten erityispiirteiden huomioon ottamista pyritään perustelevaan muissa sääntelyprosesseissa.

Lisäksi, jos muut EU-maat ottavat option käyttöön – kuten useat Suomen kilpailijamaat tekevät – ja Suomi ei, syntyy sisämarkkinoille sääntelyllinen epätasapaino. Tämä asettaa suomalaiset luottolaitokset ja niiden asiakkaat kilpailullisesti epäedulliseen asemaan, mikä ei ole Suomen rahoitusmarkkinoiden eikä reaalityalouden kokonaisedun mukaista.

Taloudelliset vaikutukset ovat merkittäviä

Työryhmän arvion mukaan siirtymäajan mahdollistavan option käyttämättä jättämisellä olisi vain vähäinen vaikutus koko pankkisektorin pääomavaatimuksiin (arviolta 70–80 miljoonaa euroa). Tämä arvio voi sinänsä pitää paikkansa makrotasolla, mutta johtopäätös vaikutusten vähäisyydestä on harhaanjohtava. Kysymys ei ole pelkästään vaikutuksen suuruudesta, vaan ennen kaikkea siitä, **milloin** pääomavaatimusten kiristyminen tapahtuu, ja **kenelle** kustannukset lopulta kohdistuvat.



Ilman siirtymäaikaa riskipainolattian käyttöönotto aiheuttaa äkillisen nousun pääomavaatimuksiin. Tämä nostaa luottolaitosten pääomakustannuksia, jotka siirtyvät väistämättä luoton hintoihin. Koska pääomakustannus on merkittävin yksittäinen kustannuserä luotonannossa, on suuri riski, että sen nousu heijastuu suoraan luottoehtoihin: lainojen saatavuus heikkenee ja asiakkaiden kilpailukykyinen rahoitus vaikeutuu sekä korkomarginaalit nousevat.

Tämä osuu suoraan suomalaiseen asunovelalliseen. Luoton kallistuminen pienentää ostovoimaa ja voi käytännössä estää asunnon hankinnan tietyiltä väestöryhmiltä tai alueilta. Näin ollen kansallinen päätös olla hyödyntämättä siirtymäaikaa voi aiheuttaa välittömiä ja konkreettisia seurauksia tavallisille suomalaisille kotitalouksille – erityisesti niille, joille kodin ostaminen on jo nykytilanteessa taloudellinen ponnistus.

Lisäksi vaikutukset voivat olla alueellisesti epätasaisia. Esimerkiksi alueilla, joilla asuntojen realisointiarvot ovat matalampia ja kysyntä vakaampaa mutta vähäisempää, riskipainot voivat kohota sisäisissä malleissa enemmän, jolloin lainaehtojen heikentyminen kohdistuu erityisen voimakkaasti juuri näihin alueisiin. Tämä voi lisätä alueellista eriarvoisuutta ja vaikeuttaa asuntomarkkinoiden toimivuutta myös rakennuttajien ja kuntien näkökulmasta.

Option käyttämättä jättäminen ei siis ole neutraali tekninen päätös – vaan selkeä arvovalinta, jonka kustannukset maksaa lopulta suomalainen asuntolainan ottaja.

Kilpailuasetelma vääristyy EU:n sisällä

Jos Suomi ei ota optiota käyttöön, se asettaa suomalaiset pankit ja asuntolainasiukkaat epäedulliseen asemaan suhteessa niihin EU-maihin, jotka optiota soveltavat – kuten Tanska, Saksa, Ranska ja Hollanti. Vaikka Ruotsi ja Norja eivät sovelle optiota, niissä on jo aiemmin ollut kansallisesti asetettu riskipainolattia, joten tilanne ei muutu. Sen sijaan Suomi siirtyisi nyt tiukempaan sääntelyyn ilman siirtymäaikaa, mikä voi ohjata kansainvälisesti toimivien pankkien luotonantoa muihin maihin vähentäen kilpailua.

Option väliaikaisuus ei ole peruste olla käyttämättä sitä

Työryhmä perustelee option käyttämättä jättämistä sen väliaikaisuudella. Tämä on ristiriitaista, sillä juuri siirtymäaika mahdollistaa hallitun sopeutumisen ja antaa aikaa arvioida sääntelyn vaikutuksia. Lisäksi EU-komissio on aikaistanut pankkisääntelyn vaikutusten arviointia vuoteen 2026, ja siirtymäaikojen jatkaminen on mahdollista komission ehdotuksesta. Jos Suomi ei ota optiota käyttöön nyt, sillä ei ole myöhemmin mitään, mitä jatkaa tai tehdä pysyväksi.

Ristiriita hallitusohjelman tavoitteiden kanssa



Jäsenvaltio-option käyttämättä jättäminen on ristiriidassa hallitusohjelman tavoitteen kanssa, jossa linjataan, että ”Vältetään EU-lainsäädännön toimeenpanon yhteydessä kansallista lisäsääntelyä” ja ”Kansallinen lisäsääntely EU:sta tulevan rahoitusmarkkinasääntelyn päälle minimoidaan”. Mikäli esitetään kansallista lisäsääntelyä, tulisi tämä perustella erityisen huolellisesti ja ottaen huomioon myös talouskasvun realiteetit.

Siirtymäajan hyödyntäminen mahdollistaisi sääntelyn asteittaisen kiristämisen tavalla, joka antaa pankeille, kotitalouksille ja asuntomarkkinoille aikaa sopeutua. Sen sijaan option hylkääminen johtaisi äkilliseen sääntelykiristykseen, joka nostaisi pääomakustannuksia, heikentäisi luotonantokykyä ja lisäisi rahoituksen alueellista eriytymistä.

Tässä valossa on vaikea nähdä, miten työryhmän esitys olisi hallitusohjelman hengen tai kirjaimen mukainen. Se ei kevennä sääntelyä, ei lisää kilpailukykyä eikä paranna ennustettavuutta – päinvastoin. Poliittisesti ja taloudellisesti kestävä ratkaisu olisi ottaa jäsenvaltio-optio käyttöön ja toteuttaa sääntelymuutos hallitusti, asteittain ja linjassa hallituksen omien tavoitteiden kanssa.

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
Suomen Vuokranantajat ry