



# EURO & TALOUS

SUOMEN PANKIN AJANKOHTAISIA ARTIKKELEITA TALOUDESTA

# Sisältö

---

Vakauservio: Pandemia osoittaa riskipuskureiden välttämättömyyden 3

---

# Pandemia osoittaa riskipuskureiden välttämättömyyden

EILEN 11:00 • EURO & TALOUS 2/2020 • RAHOITUSVAKAUS

Koronaviruspandemian vuoksi maailmantalous on nopeasti suistumassa syvään taantumaan. Suomalaisten yritysten toimintaan pandemia on vaikuttanut niin, että ne ovat ajautumassa vakavimpiin vaikeuksiin sitten 1990-luvun talous- ja pankkikriisin. Kriisin taloudellisten kustannusten minimoimiseksi Suomen valtion sekä suomalaisten viranomaisten ja rahoituslaitosten tulee jatkaa toimiaan, jotta kotitaloudet ja liiketoiminnaltaan terveet yritykset selviävät kriisin yli.



Laajat ihmisten liikkumista ja kokoontumista sekä liiketoiminnan harjoittamista koskevat rajoitukset ovat tähänneet koronaviruspandemian taltuttamiseen. Rajoitusten aiheuttama taloudellisen toimeliaisuuden romahtaminen on saattanut suuren määrän yrityksiä vakaviin maksuvalmiusongelmiin. Tulojen supistuminen on pakottanut yritykset lomauttamaan tai irtisanomaan henkilöstöään, mikä on lisännyt kotitalouksien taloudellisia vaikeuksia.

Vie aikaa ennen kuin viruspandemian hidastamiseksi asetetut rajoitukset voidaan täysin purkaa, terveyteen ja talouteen liittyvä epävarmuus häviää ja talouden toimintaedellytykset palaavat edes osittain ennalleen. Kaikista tehdyistä tukitoimista huolimatta pandemian aiheuttamat inhimilliset ja taloudelliset kustannukset tulevat olemaan mittavat.

Maailmanlaajuinen rahoitusjärjestelmä kohtaa kriisin vahvempana kuin hieman yli kymmenen vuoden takaisen globaalin finanssikriisin. Finanssikriisin jälkeen luottolaitoksia vaadittiin kartuttamaan omia pääomia ja likviditeettipuskureita suojaksi tulevilta pankkikriiseiltä. Useissa maissa pienennettiin asuntomarkkinakriisien riskiä ottamalla käyttöön kotitalouksien luotonottoa hillitseviä makrovakaussäätöjä. Pankkien sääntelyllä kartutetut riskipuskurit ovat nyt tarpeen pandemiakriisin aiheuttaman iskun vaimentamiseksi.

Suomen rahoitusjärjestelmä on pandemian aiheuttamasta rajusta sokista huolimatta pysynyt toimintakykyisenä. Suomalaiset pankit ovat kasvattaneet luotonantoaan yrityksille ja myöntäneet lyhennysvapaita parantaen siten asiakkaidensa valmiuksia suoriutua maksuistaan. Julkinen valta on helpottanut yritysten kassakriisiä suorilla tuilla, kasvattamalla Finnveran takausvaltuuksia ja muilla toimilla.

Talouden supistuminen heikentää kotitalouksien ja yritysten maksukykyä. Pankkien luottotappiot yritys- ja kotitalousluotoista tulevat väistämättä kasvamaan. Suomen Pankissa on tehty laskelmia Suomen talouden kehityksestä lähivuosina ja arvioitu niiden pohjalta suomalaisista pankkiluotoista aiheutuvien luottotappioiden määrää. Tehtyjen laskelmien perusteella pandemiakriisin aiheuttamat pankkien luottotappiot voivat kasvaa merkittäviksi. Luottotappioiden määrä kasvaa, jos rajoitusten kesto joudutaan pidentämään ja talous ajautuu pitkäaikaiseen taantumiseen.

Suomessa toimivat pankit hankkivat suuren osan rahoituksestaan kansainvälisiltä rahoitusmarkkinoilta. Varainhankinta on ajoittain vaikeutunut pandemian vuoksi. Euroopan keskuspankki on lisännyt toimenpiteitään rahoitusmarkkinoiden likviditeetin ja yritysten rahoituksen saatavuuden turvaamiseksi.

Suomen rahoitusjärjestelmän kriisinsietokykyä tukee osaltaan se, että asuntojen hinnat eivät ole viime vuosina nousseet poikkeuksellisen nopeasti. Osa suomalaisista kotitalouksista on kuitenkin tuloihinsa nähden runsaasti velkaantuneita suurten asunto- ja muiden lainojensa vuoksi, mikä heikentää kotitalouksien kykyä sopeutua omaan talouteensa kohdistuviin häiriöihin.

## Suomen talous supistuu rajusti

Koronaviruspandemian aiheuttama kokonaisvaltainen taloudellinen sokki ja runsaan kymmenen vuoden takainen maailmanlaajuinen finanssikriisi osoittavat, miten nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti yleinen talouskehitys ja rahoitusmarkkinat voivat pahimmillaan häiriintyä. Finanssikriisejä ja muita talouteen kohdistuvia suuria sokkeja ei voida täysin estää. Kriiseihin tulee kuitenkin varautua. Hyvinä aikoina tulisi erityisesti varmistaa, että rahoituslaitoksilla, yrityksillä ja kotitalouksilla on kriisitilanteiden varalle riittävät taloudelliset puskurit.

Koronaviruspandemia vähentää merkittävästi tarjontaa ja kysyntää koko maailmassa. Suomen Pankki julkaisi huhtikuussa 2020 kahteen erilaiseen skenaarioon perustuvia laskelmia Suomen talouden kehityksestä seuraavien kahden vuoden aikana (ks. [Kaksi skenaariota koronapandemian taloudellisista vaikutuksista](#)). Laskelmien mukaan talous supistuu vuonna 2020 noin 5–13 % pandemian suorien ja välillisten vaikutusten seurauksena. Talouden odotetaan elpyvän vuonna 2021, kun pandemian leviäminen

saadaan hallintaan ja rajoitustoimia purettua.

Poikkeuksellisen taloustilanteen kesto on vaikea ennakoida, ja talouskehityksen ennustaminen on erityisen haasteellista. Viime vuosikymmenten talouskehitykseen perustuvat makrotaloudelliset mallit eivät toimi nykyisen kaltaisessa kriisissä, sillä viimeksi tuhoisa pandemia koettiin kehittyneissä maissa yli sata vuotta sitten.<sup>[1]</sup>

Maailmantalous joutui koronaviruksen aiheuttamaan kriisiin tilanteessa, jossa kasvu oli jo hidastunut ja maailmankauppa supistunut. Suomen viennin ja investointien ennustettiin vuonna 2020 kärsivän tästä maailmankaupan notkahduksesta.

Rahoitusmarkkinoilla riskillisten omaisuuserien arvostukset olivat ennen kriisin kärjistymistä lähellä kaikkien aikojen huippulukemia. Taloustilanteen jyrkkä heikkeneminen on sittemmin vienyt aiemmat odotukset yritysten tuloksentekevyydestä ja osingonmaksusta, romahduttanut osakekurssit maailmanlaajuisesti ja nostanut velkarahoituksen hintaa.

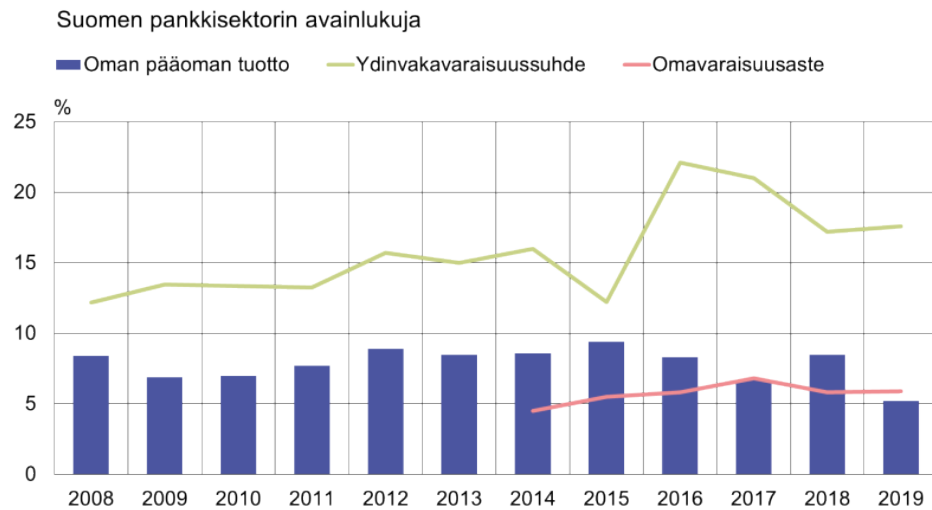
## Suomen pankkisektori kohtaa kriisin hyvistä lähtökohdista

Suomalaisten pankkien vakavaraisuussuhdeluvut parantuivat hieman vuoden 2019 lopulla ja olivat suuremmat kuin EU-alueen pankeilla keskimäärin. Suomen pankkisektorin ydinvakavaraisuussuhde oli 17,6 % ja omavaraisuusaste 5,9 % vuoden 2019 lopussa (kuvio 1).

---

1. Koronaviruspandemian haitat taloudelle tulevat olemaan täysin eri mittaluokkaa kuin muiden teollistumisen aikakauden jälkeisten epidemioiden. Epidemiat ovat usein aiheuttaneet taloudellisia taantumia, jotka ovat kuitenkin jääneet lyhytaikaisiksi. Espanjantautiin menehtyi itsenäisyyden alkuvuosina Suomessa todennäköisesti yli 20 000 ihmistä, mutta epidemian vaikutus pankkeihin, rahoitusmarkkinoihin ja kansantalouteen näyttää jääneen hyvin rajalliseksi. Aasialainen influenssa 1950-luvulla ja hongkongilainen 1960-luvulla eivät myöskään aiheuttaneet talouskriisiä.

Kuvio 1.



Lähde: Finanssivalvonta.

27.4.2020  
eurojatalous.fi

Finanssisektori on kohdannut talouskriisin vahvemmassa kunnossa kuin esimerkiksi reilun kymmenen vuoden takaisen globaalien finanssikriisien. Finanssikriisin jälkeen finanssisektorin sääntelyä on lisätty ja luottolaitoksilta on edellytetty aiempaa enemmän omia varoja vahvistamaan laitosten riskinkantokykyä. Lisäksi likviditeettipuskureita on vahvistettu varmistamaan laitosten maksuvalmiutta rahoitusmarkkinoiden häiriötilanteissa. Nämä globaalien finanssikriisien jälkeisessä noususuhdanteessa kerrytetyt puskurit ovat nyt käytettävissä pankkien luotonantokyvyn vahvistamiseen ja ylläpitämiseen.

Viranomaiset ovat keventäneet luottolaitosten pääomavaatimuksia koronaviruspandemian kärjistymisen jälkeen Suomessa ja muualla Euroopassa. Lisäksi pankkeja on ohjeistettu vahvistamaan tappionsietokykyään pidättäytymällä osingonjaosta. Eurooppalaisten ja kansallisten viranomaisten päätökset ovat lisänneet merkittävästi myös suomalaisten pankkien kykyä myöntää luottoja yrityksille ja kotitalouksille poikkeuksellisessa taloustilanteessa.

On odotettavissa, että talouden raju heikentyminen kasvattaa pankkien luottotappioita. Pandemiaan liittyvien rajoitustoimien kesto ja yritysten taloudellisen tilanteen tukemiseen tähtäävien toimien onnistuminen vaikuttavat oleellisesti toteutuvien luottotappioiden suuruuteen. Luottotappiot toteutuvat viipeellä, sillä maksuvaikeudet kasvattavat ensin pankkien erääntyneiden luottojen määrää.

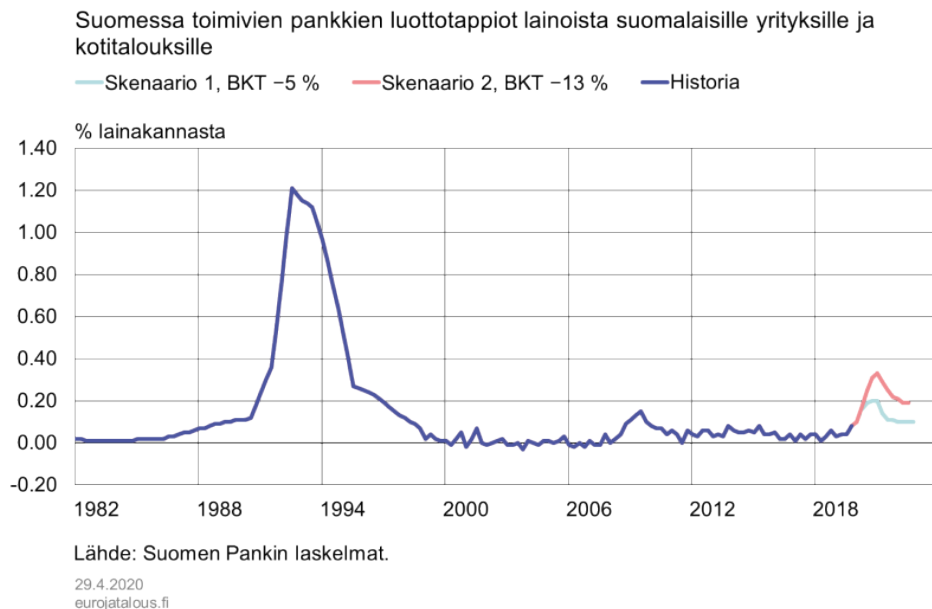
Suomen Pankissa on tehty laskelmia Suomessa toimivien pankkien luottotappioista suomalaisille yrityksille ja kotitalouksille myönnettyistä lainoista (kuviot 2). Laskelmissa on käytetty Jokivuolteen, Pesolan ja Virénin (2015) menetelmää.<sup>[2]</sup> Laskelmat perustuvat luottotappioiden tyypilliseen kehitykseen lähihistoriassa ja viime vuosikymmenien

2. Jokivuolle, E. – Pesola, J. – Virén, M. (2015) Why is credit-to-GDP a good measure for setting countercyclical capital buffers? Journal of Financial Stability, Volume 18, June 2015, pages 117–126.

finanssikriiseissä. Laskelmissa ei ole otettu huomioon yritysten tukemiseen tähtäävien julkisen vallan poikkeustoimien mahdollisia vaikutuksia pankkien luottotappioihin (ks. [Pankkien kyettävä koronapandemiassa luottottamaan yrityksiä ja kestämaan luottotappioita](#)).

Laskelmat pohjautuvat kahteen Suomen Pankin talousskenaarioon, joissa Suomen reaalin BKT supistuu vuoden 2020 aikana 5 tai 13 % riippuen viruksenhallintastrategiasta ja käytössä olevista rajoitustoimista.<sup>[3]</sup> Molemmissa skenaarioissa talous alkaa elpyä vuoden 2020 aikana. Ensimmäisessä skenaariossa talous palaa kasvu-uralle jo vuoden 2020 kesäkuuhun mennessä, kun taas toisessa skenaariossa rajoitustoimet ovat voimassa syyskuun loppuun asti ja talouskasvu käynnistyy vasta vuoden lopulla. Markkinakorkojen odotetaan pysyvän suunnilleen ennallaan nollan tuntumassa.<sup>[4]</sup> Yritysten ja kotitalouksien korkopreemio vaikuttaa laskelman mukaiseen luottotappioiden määrään.<sup>[5]</sup>

Kuvio 2.



Taloudelliset mallit ovat yksinkertaistuksia todellisuudesta, eikä niissä voida ottaa huomioon kaikkia vaikutuskanavia. Julkisen vallan toimenpiteet vähentävät yritysten vaikeuksia, minkä vuoksi laskelmat voivat yliarvioida kotimaisten luottotappioiden suuruutta. Toisaalta pankkien ulkomaisesta luotonannosta aiheutuu luottotappioita, joita ei ole arvioitu laskelmissa. Osalla Suomessa toimivista pankeista on toimintaa useassa maassa, ja muualla myönnettyt lainat muodostavat näiden pankkien

3. Ks. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2020/artikkelit/skenaarioita-suomen-talouden-kehityksesta-lahivuosina/>.

4. Laskelmissa ei huomioida pankkien mahdollisia luottotappioita lainanannosta Suomen ulkopuolelle. Skenaariossa 1 luottotappioita tulisi vuosina 2020–2022 noin 3,6 mrd. euroa, mikä olisi 1,6 % pankkien Suomessa myöntämien yritys- ja kotitalousluottojen vuoden 2019 lopun mukaisesta kannasta. Näistä tappioista noin 2,7 mrd. tulisi yritysainoista. Skenaariossa 2 luottotappioita tulisi yhteensä noin 6,1 mrd. euroa eli noin 2,7 % luottokannasta. Yrityslainojen osuus luottotappioista skenaariossa 2 olisi noin 4,7 mrd. euroa.

5. Mallin mukaiset luottotappiot kasvaisivat skenaariossa 2 noin 20 %, jos yritysten ja kotitalouksien maksama korkopreemio olisi tarkasteluajanjaksolla yhden prosenttiyksikön perusoletusta korkeampi.

lainakannasta merkittävän osan.

Laskelmissa ei tarkastella muita tuloslaskelman eriä kuin luottotappioita. Suuri osa suomalaisten pankkien lainakannasta on tervettä ja kerryttää korkotuottoja myös huonossa taloussuhdanteessa. Lisäksi pankeilla on palkkio- ja muita tuottoja, joita ei oteta huomioon laskelmissa.

1990-luvun talous- ja pankkikriisissä luottotappioita kertyi runsaasti useista syistä. Ensinnäkin 1990-luvun lama kesti hyvin pitkään. Korot olivat 1990-luvulla huomattavan korkeat, mikä vaikeutti velallisten asemaa. Markan ulkoisen arvon devalvoituminen kasvatti valuuttalainojen ottaneiden velkamääriä ja teki monen velallisen tilanteen kestävämmäksi. Lainat ovat nykyisin valtaosin euromääräisiä, eikä euron kurssivaihteluilla siten ole olennaista vaikutusta lainoihin. Pankkien ja yritysten taseet olivat heikompia ja pankkien vakavaraisuutta ja riskienhallintaa koskeva sääntely oli kehittymätöntä 1990-luvulla. Yritysten taseasemat ovat monelta osin nyt vahvempia, ja globaalin finanssikriisin jälkeen lisääntynyt pankkisääntely on edellyttänyt pankeilta vahvempia pääoma- ja likviditeettipuskureita. Toisaalta kotitalouksien velkaantuneisuus on nykyisin huomattavasti suurempi kuin ennen 1990-luvun kriisiä.

## Finanssimarkkinoiden toiminta ajoittain vaikeutunut

Muiden pohjoismaisten pankkien tavoin suomalaiset pankit käyttävät paljon markkinaehtoista rahoitusta varainhankinnassaan.<sup>[6]</sup> Poikkeuksellinen tilanne rahoitusmarkkinoilla on vaikeuttanut yritysten ja pankkien varainhankintaa, sillä sijoittajat ovat tulleet hyvin varovaisiksi riskinotossaan ja markkinoiden likviditeetti on heikentynyt.

Riippuvuus markkinaehtoisesta rahoituksesta altistaa pohjoismaiset pankit sijoittajien luottamuksen heikkenemiselle. Pohjoismaiset pankit ovat pitkään olleet sijoittajien suosiossa, mutta parin viime vuoden aikana julkisuuteen päätyneet epäilyt pankkien puutteista rahanpesun estämisessä ovat näkyneet myös pankkien osakekurssissa. Koronakriisin voimakkuuden ja globaalin luonteen vuoksi pohjoismaisten ja euroalueen pankkien osakekurssit laskivat jyrkästi alkuvuonna 2020. Laajat euroalueen pankkien ongelmat voisivat heikentää sijoittajien yleistä luottamusta pankkitoimialaa kohtaan ja sitä kautta vaikeuttaa myös pohjoismaisten pankkien markkinarahoitusta.

Vaikka koronaviruspandemia on luonteeltaan globaali, sen maakohtaiset taloudelliset vaikutukset eivät ole yhteneväiset. Pohjoismaisen pankkisektorin rajat ylittävä toiminta lisää pohjoismaisten rahoitusjärjestelmien keskinäistä kytkeytyneisyyttä. Häiriöt esimerkiksi muiden Pohjoismaiden asunto- ja kiinteistömarkkinoilla voivat syventää Suomen talouden taantumaa, kasvattaa pohjoismaisten pankkien luottotappioita ja vaikeuttaa Suomessa toimivien pankkien varainhankintaa ja luotonantoa. Asuntomarkkinoiden kehityksellä on erityisen suuri merkitys pohjoismaisten pankkien varainhankinnalle, koska asuntolainavakuudelliset katetut joukkovelkakirjalainat ovat pankkien keskeinen rahoituslähde (ks. [Pohjoismaat alltiita koronaviruspandemian](#)

---

6. Lainakannan ja talletusten välinen suhde oli Suomessa vuoden 2019 lopussa 158 %, kun se oli EU-alueella keskimäärin alle 120 %.



voimistamille asuntomarkkinoiden riskeille).

Pääsy Euroopan keskuspankin rahapolitiikan operaatioihin tukee suomalaisten pankkien rahoitusasemaa. EKP lisäsi maaliskuussa 2020 tukea rahoitusjärjestelmälle toteuttamalla ylimääräisiä pidempiaikaisia rahoitusoperaatioita ja keventämällä pitkäaikaisten rahoitusoperaatioiden ehtoja (ks. [EKP:n rahapolitiikan toimet koronapandemian aikana](#)). EKP on myös tilapäisesti keventänyt rahoitusoperaatioidensa vakuussääntöjä ja ostaa julkisen ja yksityisen sektorin velkakirjoja helpottaakseen rahoitusoloja kaikilla talouden sektoreilla. Lisäksi eurojärjestelmä tekee mittavia pandemiaan liittyviä ja muita velkakirjojen ostoja vuonna 2020.

Yhdysvaltain rahoitusjärjestelmän vakaa toiminta on tärkeä pohjoismaisille pankeille, koska ne käyttävät dollarimääräistä rahoitusta osana varainhankintaansa. Pohjoismaiset keskuspankit ja EKP ovat sopineet Yhdysvaltain keskuspankin kanssa dollarirahoitusta turvaavista valuutanvaihtosopimuksista, jotka osaltaan varmistavat dollarirahoituksen saatavuutta.

Markkinoiden epävakaas ja osakekurssien lasku ovat heikentäneet suomalaisten työeläkeyhtiöiden vakavaraisuutta. Lainsäädäntö edellyttää työeläkelaitoksen tekevän taloudellisen aseman tervehdyttämissuunnitelman, jos laitoksen vakavaraisuuspääoma laskee alle laissa säädetyn vakavaraisuusrajan. Suunnitelmassa on osoitettava toimenpiteet, joiden avulla laitoksen vakavaraisuutta parannetaan määräajassa siten, että vakavaraisuusraja ylittyy. Valtioneuvosto antoi maaliskuun 2020 lopussa asetuksen, joka antaa Finanssivalvonnalle valtuudet pidentää tervehdyttämissuunnitelman määräaika. Asetuksella pyritään siihen, että koronaviruspandemian aiheuttama kriisi finanssimarkkinoilla ei pakottaisi työeläkelaitoksia realisoimaan suurissa määrin osakesijoituksiaan epäedullisessa markkinatilanteessa.

## Yritysten ja työllisyyden tukemiseksi mittavia toimenpiteitä

Vakavissa talouden taantumissa suurin osa pankkien luottotappioista aiheutuu yrityksille myönnettyistä luotoista. 1990-luvun lamassa osa aiemmin kannattavistakin yrityksistä ajautui maksuvaikeuksien vuoksi konkurssiin, koska pankkisektori ei kyennyt luottottamaan yrityksiä. Konkurssien seurauksena työttömyys lisääntyi nopeasti ja pysyi suurena pitkään, koska talous toipui varsin hitaasti. Työmarkkinoiden rakenteelliset ongelmat hidastivat osaltaan talouden toipumista.

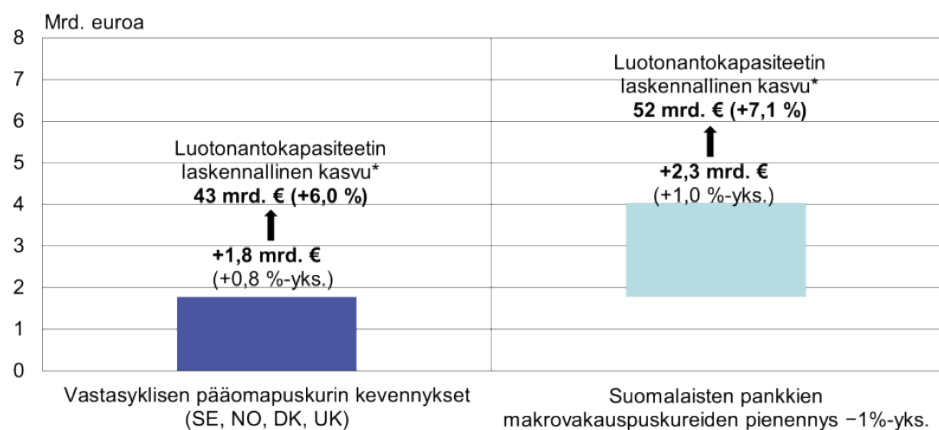
Hallitus ja viranomaiset ovat ryhtyneet lukuisiin toimenpiteisiin auttaakseen yrityksiä selviytymään talousvaikeuksista. Hallitus kasvatti Finnveran takausvaltuuksia 4 mrd. eurosta 12 mrd. euroon, jotta yritysten luotonsaanti helpottuisi. Yksinyrittäjät voivat hakea kunnilta harkinnanvaraista avustusta, ja Business Finland avasi kaksi uutta rahoituspalvelua pienille ja keskisuurille yrityksille. Oikeusministeriö ryhtyi valmistelemaan esitystä, jolla rajoitetaan velkojan oikeutta hakea yritys konkurssiin (ks. [Pankkien kyettävä koronapandemiassa luottottamaan yrityksiä ja kestämään luottotappioita](#)).

Finanssivalvonnan johtokunta alensi luottolaitoksille asetettuja rakenteellisia

lisäpääomavaatimuksia lisätäkseen pankkisektorin luotonmyöntökapasiteettia. Muiden Pohjoismaiden makrovakauspäätökset ovat osaltaan kasvattaneet Suomen pankkisektorin luotonmyöntökykyä (kuvio 3).<sup>[7]</sup> Euroopan keskuspankki ja Finanssivalvonta suosittelivat pankeille pidättäytymistä osingonjaosta lokakuuhun 2020 saakka, jotta voittovaroilla vahvistettaisiin pankkien taseita. Euroopan keskuspankki ja kansalliset pankkivalvojat ovat lisäksi antaneet pankeille mahdollisuuksia joustaa lisäpääoma- ja likviditeettivaatimuksista.

Kuvio 3.

Muiden maiden ja Finanssivalvonnan makrovakauspäätöksen arvioitu vaikutus suomalaispankkien ylimääräisiin pääomapuskureihin ja lainanantokapasiteettiin



\*Taseen kasvu, joka nykyisillä riskipainotasoilla pitäisi kokonaispääomavaatimuksen ennallaan. Lähde: Finanssivalvonta.

29.4.2020  
eurojatalous.fi

Eurojärjestelmä ja euromaiden hallitukset pyrkivät lieventämään koronaviruspandemian kansantaloudellisia vaikutuksia. Eurojärjestelmä aloitti pandemiaan liittyvän arvopapereiden osto-ohjelman (PEPP), jonka suuruus on yli 7 % euroalueen BKT:stä. Ostojen jakautuminen maittain noudattaa lähtökohtaisesti ns. pääoma-avainta. Lisäksi EKP:n ylimääräiset pidempiaikaiset rahoitusoperaatiot on kohdennettu realitalouden tuotukseen.

Suomen Pankki aloitti kotimaisten yritysten liikkeeseen laskemien yritystodistusten ostot välittömästi koronakriisin kärjistyttyä (ks. [Suomen Pankki käynnisti toimintansa yritystodistusmarkkinoilla](#)). Yritystodistusten ostot toteutetaan osana Suomen Pankin sijoitustoimintaa. Ostot ovat tukeneet kotimaisten yritystodistusmarkkinoiden toimivuutta ja kotimaisten yritysten rahoituksen saatavuutta sekä vapauttaneet pankkien luotonmyöntökapasiteettia pienempien yritysten rahoittamiseen.

## Koronakriisi vaimentaa asuntomarkkinoita

Suomen asuntomarkkinoilla oli vielä tammi-helmikuussa 2020 vilkkaampaa kuin vuotta aiemmin. Koronaviruspandemiaan liittyvät rajoitustoimet ja taloudellisen

7. Makrovakauspäätökset kasvattivat suomalaisten pankkien Suomeen kohdistuvaa lainanantokapasiteettia arviolta 30 mrd. eurolla.

epävarmuuden lisääntyminen alkoivat vähentää asuntokauppaa ja uusien asuntolainojen kysyntää maaliskuun jälkipuoliskolla. Pankit ja kiinteistönvälittäjät ovat pyrkineet edistämään sähköistä asiointia kaupankäynnin ylläpitämiseksi. Asuntokauppojen odotetaan kuitenkin jäävän selvästi tavanomaista vähäisemmiksi ja myyntiaikojen pidentyvän, kunnes poikkeusolot päättyvät ja talouden näkymät paranevat.

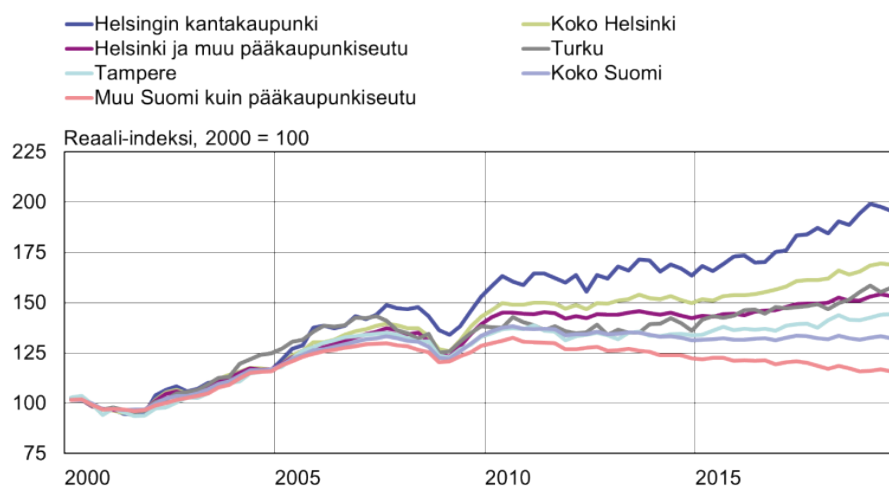
Uusien rakennuslupien ja aloitettujen asuinrakennushankkeiden määrät ovat pienentyneet jo alkuvuodesta 2018 lähtien. Niinpä asunto-osakeyhtiöt ja muut asuntoyhteisöt ovat nostaneet aiempaa vähemmän uusia lainoja. Rakennushankkeita on kuitenkin käynnissä ja uusia asuntoja valmistuu runsaslukuisesti.

Koronaviruspandemiaan liittyvät rajoitustoimet voivat viivästyttää hankkeita, jos ulkomaisesta työvoimasta tulee liikkumisrajoitusten vuoksi pulaa tai materiaalityömitukset ulkomailta myöhästyvät.

Vanhojen asuntojen hinnat ovat kehittyneet Suomessa viime vuosina pääosin rauhallisesti, mutta hintaerot ovat kasvaneet eri alueiden välillä. Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina lähinnä suurimmissa kaupungeissa Helsingissä, Tampereella ja Turussa ja erityisesti niiden ydinkeskustoissa. Syvä ja pitkittyvä talouden taantuma voisi laskea asuntojen hintoja ympäri Suomea, kuten vuoden 2009 taantumun aikana. Tuolloin korjausliike jäi verrattain lieväksi ja lyhytaikaiseksi, mutta asuntomarkkinoiden eriytyminen alkoi sen jälkeen voimistua (kuvio 4).

Kuvio 4.

#### Asuntojen hintojen kehitys eriytyi vuoden 2009 taantumun jälkeen



Lähteet: Tilastokeskus, Macrobond ja Suomen Pankin laskelmat.  
23.4.2020  
eurojatalous.fi

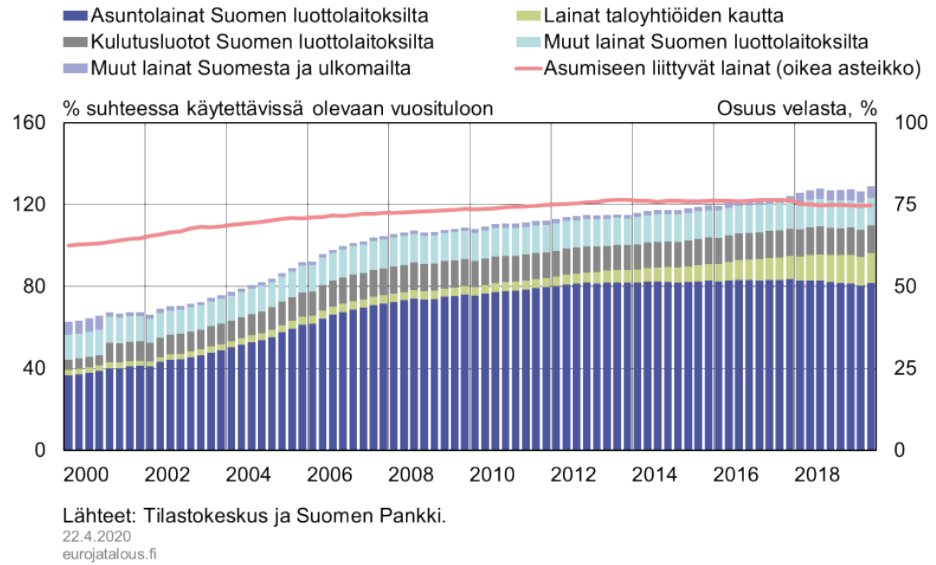
## Kotitalouksien liiallisen velkaantumisen riskit voivat toteutua

Kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon ovat historiallisen suuret (kuvio 5). Noin puolet velasta on kotitalouksilla, joiden velat ovat yli kolminkertaiset tuloihin nähden. Näitä kotitalouksia on kymmenesosa kaikista kotitalouksista ja viidennes velkaantuneista. Lomautusten ja irtisanomisten

lisääntyminen tai oman yritystoiminnan vaikeudet voivat heikentää nopeasti monien kotitalouksien maksukykyä. Alhainen korkotaso ja pankkien myöntämät lainojen maksuohjelmien muutokset helpottavat osaltaan velanhoitoa lyhyellä aikavälillä.

Kuvio 5.

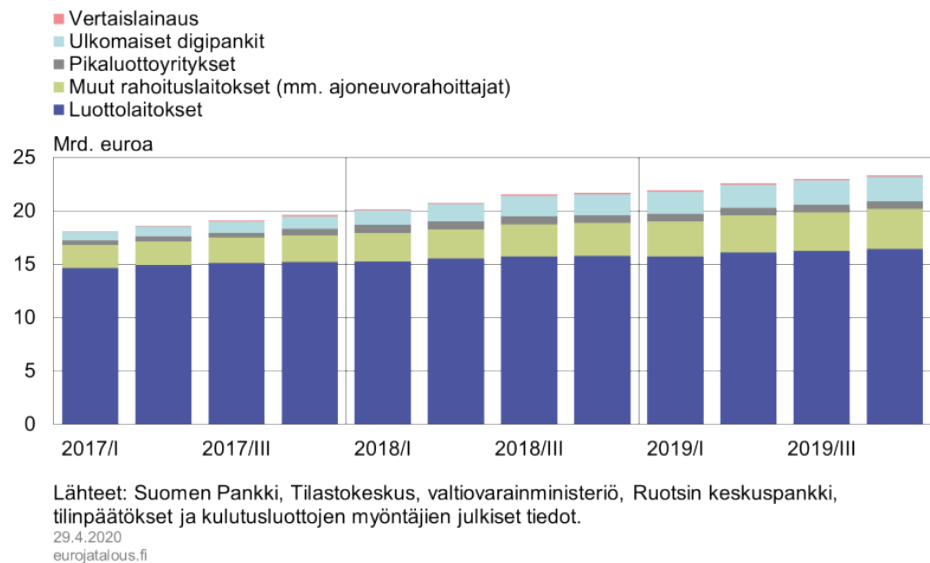
### Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus historiallisen suurta



Asuntolainat ja kotitalouksien vastuulla olevat taloyhtiölainat muodostavat noin kolme neljäsosaa kokonaisvelkamäärästä. Kotitalouksien velan rakenne on muuttunut aiempaa riskipitoisemmaksi, koska taloyhtiölainojen ja vakuudettomien kulutusluottojen kasvu on ollut erittäin nopeaa. Valtaosa kulutusluotoista on Suomessa toimivien luottolaitosten myöntämiä, mutta kotitaloudet ottavat yhä enemmän lainoja myös muilta kotimaisilta rahoituslaitoksilta ja ulkomaisilta digipankeilta (kuvio 6).

Kuvio 6.

### Kotitalouksien kulutusluottokanta kasvanut viime vuosina



Maaliskuun 2020 lopussa Suomessa oli ennätysmäärä maksuhäiriöisiä henkilöitä. Koronakriisin aiheuttamat maksuvaikeudet näkyvät uusina maksuhäiriömerkintöinä kuukausien viipeellä.<sup>[8]</sup> Hallitus antoi huhtikuussa 2020 lakiesityksen, jolla pyritään helpottamaan koronaviruspandemian takia taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden velallisten tilannetta. Esityksen mukaan kulutusluottojen korkokatto puolitetaan määräaikaaisesti nykyisestä 20 prosentista 10 prosenttiin. Tilapäinen alempi korkokatto ei esityksen mukaan koskisi hyödykesidonnaisia luottoja, kuten esimerkiksi luottokorttiluottoja. Lisäksi kuluttajaluottojen suoramarkkinointi aiotaan kieltää määräaikaaisesti.

Kotitalouksien velkojen takaisinmaksuohjelmien muutokset ja lisävelanotto voivat olla perusteltuja, jos kotitalous selviää niiden avulla tilapäisistä maksuvaikeuksistaan ja toipuu vallitsevasta talouskriisistä mahdollisimman vähin vaurioin ja mahdollisimman nopeasti. Merkittävään lisävelkaantumiseen liittyy kuitenkin riskejä, jos kotitalouksien luotonhoitokyky ei palaudu ennalleen tai jää pysyvästi aiempaa heikommaksi.

Valtiovarainministeriön asettama työryhmä ehdotti lokakuussa 2019 julkistetussa [selvityksessään](#) uusia keinoja hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista ja siihen liittyvien riskien kasvua. Työryhmä muun muassa rajoittaisi uutta lainaa hakevan kotitalouden kokonaisvelkaantumista suhteessa tuloihin *enimmäisvelkasuhteella*, ns. velkakatolla. Lisäksi työryhmä rajoittaisi taloyhtiölainojen käyttöä uudisasunto-kohteiden rakentamisen ja kaupan rahoituksessa taloyhtiölainojen *enimmäisluotto-osuudella* sekä asettaisi uusille asuntolainoille ja taloyhtiölainoille *enimmäispituudet*.

Suomen Pankki on tukenut työryhmän ehdotuksia.<sup>[9]</sup> Kotitalouksien ennätyskellisen suureksi kasvanut velkaantuneisuus ei ole välitön uhka Suomen rahoitusjärjestelmän vakaudelle, mutta lisää kotitalouksien ja talouden haavoittuvuutta myös nykyisen kaltaisessa kriisissä. Hyvin suuri velkaantuneisuus voi voimistaa talouden suhdannevaihteluita ja kasvattaa finanssikriisien ja muiden rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä, syvyyttä ja kestoja.

Lisäksi Finanssivalvonnan valvontavastuita tulisi laajentaa valtiovarainministeriön työryhmän ehdotusten mukaisesti siten, että ne kattaisivat myös muut luotonantajat ja -välittäjät kuin luottolaitokset. Tämä selkiyttäisi viranomaisten toimivaltuuksia kuluttajaluotonannon valvonnassa.

## EU:n rahoitusjärjestelmän vahvistamista tulee jatkaa kriisin jälkeen

Maailmanlaajuinen pankkijärjestelmä ottaa koronaviruspandemiaan liittyvän talous- ja rahoituskriisin vastaan vahvempana kuin reilun kymmenen vuoden takaisen finanssikriisin, joka sai alkunsa rahoitusjärjestelmästä. Finanssikriisin jälkeen toteutettujen sääntelyuudistusten vuoksi pankeilla on aiempaa enemmän ja laadukkaampaa pääomaa tappioiden kattamiseen ja luotonantokyvyn ylläpitämiseen.

---

8. Ks. <https://www.asiakastieto.fi/web/fi/asiakastieto-media/blogit/389-500-suomalaisella-on-maksuhairomerkintoja.html>.

9. Ks. Suomen Pankin lausunto valtiovarainministeriölle [lausuntopalvelu-verkkosivustolla](#).

Lisäksi pankkien maksuvalmiutta on parannettu ja valvontaa tehostettu. Kerättyjä puskureita tarvitaan nyt, kun talous ja pankkijärjestelmä ovat kokeneet odottamattoman maailmanlaajuisen iskun.

Baselin pankkivalvontakomitea siirsi Basel 3:n viimeistelyksi kutsuttujen, pankkien vakavaraisuusvaatimuksia koskevien suositustensa voimaantuloa vuodella, jotta pankit ja valvojat voisivat keskittyä lieventämään koronaviruspandemian vaikutuksia talouteen ja rahoitusvakauteen. Tämä antaa lisäaikaa sääntelykokonaisuuden sisällyttämiseksi EU-lainsäädäntöön.

EU-tasolla hyväksytty, pankkipaketiksi kutsuttu sääntelykokonaisuus on tulossa voimaan aikataulun mukaisesti vuoden 2020 lopussa. Pankkipakettiin sisältyvät muutokset antavat kansallisille makrovakauseräviranomaisille aiempaa vahvempia keinoja ehkäistä finanssikriisejä ja vahvistaa pankkijärjestelmien kriisinsietokykyä ns. makrovakauserävälineillä. Makrovakauserävälineet ovat jo monessa maassa osoittautuneet tarpeelliseksi kriisin taloudellisten vaikutusten torjunnassa. Siksi on tärkeää, että valmistelutyö pankkipaketin sisällyttämiseksi kotimaiseen lainsäädäntöön jatkuu.

Koronakriisin myötä on korostunut, että Euroopan pankkijärjestelmää tulee kehittää ja lujittaa edelleen. Pankkien ja niiden kotivaltioiden välistä kohtalonyhteyttä tulee vähentää viimeistelemällä EU:n pankkiunioni sen suunnitellulla kolmannella pilarilla eli yhteisellä eurooppalaisella talletussuojajärjestelmällä sekä vahvistamalla toista pilaria eli yhteistä kriisinhallintajärjestelmää ja kriisinhallintarahastoa yhteisellä varautumisjärjestelyllä.

Euroopan pankkikeskeisen rahoitusjärjestelmän monipuolistamiseksi ja vahvistamiseksi on tärkeää jatkaa pääomamarkkinoiden kehittämistä. EU:n pääomamarkkinoiden vahvistaminen on tärkeää myös ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi, sillä päästövähennystavoitteiden saavuttaminen vaatii runsaasti rahoitusta.

## **Rahoitusjärjestelmän infrastruktuurin on toimittava kaikissa olosuhteissa**

Luotettavasti ja turvallisesti toimivat maksu- ja selvitysjärjestelmät ovat keskeisiä rahoitusjärjestelmän vakauden ja koko yhteiskunnan sujuvan toiminnan kannalta. Maksaminen liittyy olennaisena osana taloudellisiin toimiin, minkä vuoksi maksujärjestelmien toimivuus kaikissa olosuhteissa tulee varmistaa.

Järjestelmien luotettava ja häiriötön toiminta on erityisen tärkeää kriisiaikoina, kun taloudellinen epävarmuus lisääntyy. Häiriöt esimerkiksi korttimaksamisessa tai pankkien välisissä maksujärjestelmissä, joiden kautta välitetään myös palkat ja etuudet, hankaloittaisivat entisestään kuluttajien ja kauppioiden toimintaa.

Koronaviruspandemian aikana kaupankäynti arvopaperimarkkinoilla on kasvanut tavanomaisesta, minkä vuoksi mahdollisilla järjestelmäongelmilla olisi myös tavallista suuremmat vaikutukset.

Viranomaiset varmistavat osaltaan maksujärjestelmien luotettavuutta tekemällä yhteistyötä, jossa Finanssivalvonta vastaa yksittäisten toimijoiden valvonnasta ja Suomen Pankki valvoo järjestelmäkokonaisuuksia. Maksujärjestelmien toiminnan

jatkuvuuden turvaaminen vakavissa häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa edellyttää lisäksi viranomaisten ja toimialan hyvää yhteistyötä. Toimivien varajärjestelyjen suunnittelu, rakentaminen ja testaaminen ovat keskeinen osa tätä työtä.

### **Avainsanat**

yrittäjärahoitus, rahoitusvakaus, pankit, koronaviruspandemia, asuntomarkkinat