



FINANSSIVALVONTA
FINANSINSPEKTIONEN
FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY



Makrovakauseraportti

TALVI

2 • 2017

Suomen Pankin
selvitykset ja raportit

Suomen Pankki
Finanssivalvonta

Sisällys

1 Esipuhe	5
2 Yhteenveto	8
3 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakausuhkat	10
4 Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat	14
5 Suomen pankkisektorin vakavaraisuus	21
Liiteartikkeli 1. Uusien asuntolainojen ehdoista	23
Liiteartikkeli 2. Luottolaitoslakiin säännökset järjestelmäriskipuskurista	27
Liiteartikkeli 3. Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset (O-SII) ja niiden lisäpääomavaatimukset	29

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Luottokanta-BKT-suhdeluvun trendipoikkeamat edelleen negatiivisia	10
Kuvio 2. Luottokannan vuosimuutokseen ja BKT:n 5 vuoden liukuvaan keskiarvoon perustuvat mittarit	11
Kuvio 3. BKT:n kasvuvauhti on saavuttanut lainakannan kasvuvauhdin	11
Kuvio 4. Asuntoyhteisöjen lainakannan kasvu edelleen nopeaa	11
Kuvio 5. Yrityslainojen marginaaleilla ei selvää suuntaa, kotitalouslainoilla laskua edelleen	12
Kuvio 6. Kausitasoitettu vaihtotase	12
Kuvio 7. Suomalaispankkien katettujen joukkolainojen riskilisät ovat edelleen negatiivisia	13
Kuvio 8. Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksin taso alhainen	13
Kuvio 9. Ensisijaisen riskimittarin muuttajat	13
Kuvio 10. Asuntolainakannan vuosikasvu hitaampaa kuin taloyhtiölainojen ja kulutusluottojen	15
Kuvio 11. Kuluttajien näkemykset taloudesta ja lainanotosta muuttuneet myönteisemmiksi vuoden 2015 jälkeen	15
Kuvio 12. Uusien asuntolainojen keskikorko ennätysellisen alhainen	16
Kuvio 13. Uusien asuntolainojen keskimaturiteetti pidentynyt ja keskimarginaali kaventunut viime vuosina	16
Kuvio 14. Uudet ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan 2016/III ja 2017/II	16
Kuvio 15. Muut asuntolainat kuin ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan 2016/III ja 2017/II	17
Kuvio 16. Kotitalouksien velat suhteessa tuloihin ennätysellisen suuret	17
Kuvio 17. Taloyhtiölainat suurentavat kotitalouksien velka-tulosuhdetta lähes 18 prosenttiyksikköä	17

Projektiryhmä

Finanssivalvonta

Sampo Alhonsuo
Arttu Kiviniemi
Sinikka Taskinen

Suomen Pankki

Nina Björklund
Lauri Jantunen
Olli Mattinen
Paavo Miettinen
Hanna Putkuri
Jukka Topi
Eero Tölö
Jukka Vauhkonen

Ohjaus

Sampo Alhonsuo
Paavo Miettinen
Jukka Vauhkonen

Kuvio 18. Arvonalentumistappiot kotitalouksille myönnettyistä lainoista pysyneet vähäisinä	18
Kuvio 19. Uudet osakeasunnot keskimäärin kalliimpia kuin vuonna 2010, vanhat edullisempia	18
Kuvio 20. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehityksessä eroja sekä alueellisesti että asunnon koon mukaan	18
Kuvio 21. Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoon pitkän aikavälin keskimääräisellä tasolla	19
Kuvio 22. Viimeisen 12 kuukauden aikana nostettujen uusien asuntolainojen euromäärä kasvoi lokakuussa 2017 vuotta aiempaan verrattuna	20
Kuvio 23. Kotitalouksien nettorahoitusvarallisuus kasvanut	20
Kuvio 24. PK-seudun ja muun Suomen asuntojen hintakehitys eriytynyt koko 2010-luvun ajan	20
Kuvio 25. Vanhojen asuntojen kauppa vilkastui hieman vuoden 2017 jälkipuoliskolla	20
Kuvio 26. Taantuma näkyi asuntomarkkinoilla pehmeänä mutta pitkäkestoisena laskusuhdanteena	20
Kuvio 27. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä suurempi kuin 2000-luvulla keskimäärin	20
Kuvio 28. Pankkisektorin vakavaraisuussuhteet	21
Kuvio 29. Uudet asuntolainat luototussuhteen mukaan, asuntolainan koolla painotettu (2016/III–2017/I)	25
Kuvio 30. Uudet asuntolainat takaisinmaksuajan mukaan, asuntolainan koolla painotettu (2016/III–2017/I)	25
Kuvio 31. Uudet asuntolainat velallisten asuntolaina-tulosuhteen (LTI) mukaan, asuntolainan koolla painotettu (2016/III–2017/I)	25
Kuvio 32. Uudet asuntolainat velallisten asuntolainanhoitomeno-tulosuhteen (LSTI) mukaan, asuntolainan koolla painotettu (2016/III–2017/I)	26

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Uusien ensiasuntolainojen ominaisuuksia takaisinmaksutavan mukaan, mediaani (2016/III–2017/I)	24
Taulukko 2. Uusien ei-ensiasuntolainojen ominaisuuksia takaisinmaksutavan mukaan, mediaani (2016/III–2017/I)	24
Taulukko 3. Tunnistamisperusteet ja tunnusluvut	30
Taulukko 4. Ehdotetut korotetut pisterajat ja niitä vastaavat lisäpääomavaatimukset	31
Taulukko 5. O-SII-pisteet ja lisäpääomavaatimus	31
Taulukko 6. O-SII-pistelaskennan alaerät	31

1 Esipuhe

Makrovakauseraportti on puolivuositain julkistettava Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan asiantuntijoiden yhdessä valmisteleva raportti, jossa tarkastellaan erityisesti luotonantoon, kotitalouksien velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin sekä kotimaisiin luottolaitoksiin liittyvien haavoittuvuuksien ja niistä aiheutuvien vakausuhkien kehittymistä Suomessa.

Raportti perustuu Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan yhteisiin neljännesvuosittaisiin sisäisiin arvioihin, joita Finanssivalvonnan johtokunta käyttää taustamateriaalina päättäessään makrovakauseraportin sisältöä. Makrovakauseraportin tavoitteena on tunnistaa ja arvioida näistä haavoittuvuuksista aiheutuvien vakausuhkien vakavuutta Suomen rahoitusjärjestelmässä.

Raportti perustuu pääosin 12.12.2017 käytettävissä olleisiin tietoihin.

Makrovakauseraportin tarkoituksena on tunnistaa koko rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavat ja pahimmillaan finanssikriisejä synnyttävät tai voimistavat haavoittuvuudet riittävän aikaisessa vaiheessa sekä arvioida näistä haavoittuvuuksista aiheutuvien vakausuhkien vakavuutta Suomen rahoitusjärjestelmässä.

Haavoittuvuudet voivat olla joko suhdanne- luonteisia tai rakenteellisia. Suhdanneluonteiset

haavoittuvuudet liittyvät usein luotonannon ja velkaantuneisuuden poikkeuksellisen nopeaan kasvuun tai suuruuteen tai kestäättömän korkeisiin varallisuushintoihin. Rakenteelliset haavoittuvuudet ovat luonteeltaan yleensä pidempiaikaisia ja voivat aiheutua muun muassa pankkijärjestelmän keskittyneisyydestä, kytkeytyneisyydestä tai rahoituslaitosten suurista yhteisistä riskikeskittymistä. Myös yksittäisten rahoituslaitosten hyvin suuri merkitys koko rahoitusjärjestelmän toiminnalle (ns. systeeminen merkittävyys) on rakenteellinen haavoittuvuus ja järjestelmäriskin lähde.

Makrovakauseraportissa seurataan suhdanneluonteisten haavoittuvuuksien ja niistä Suomessa aiheutuvien vakausuhkien suuruutta ja muutoksia näitä mittaavien ennakoivien tunnuslukujen (early warning indicators) avulla. Tunnusluvut ovat esimerkiksi luotonannon kasvuvauhtiin, asuntojen hintojen nousuun tai arvopapereiden hintoihin liittyviä sellaisia mittareita, joiden poikkeuksellisten arvojen on luotettavimmin havaittu ennakoineen aiempia pankkikriisejä. Lisäksi raportit sisältävät vaihtuvia ajankohtaisia artikkeleita muun muassa makrovakauseraportin ja suomalaisiin luottolaitoksiin liittyvistä haavoittuvuuksista.

Vakausuhkien ja järjestelmäriskin vakavuutta voidaan lieventää käyttämällä makrovakauseraportin välineitä: välineiden käytöllä pienennetään makrovakauseraportin havaittuja haavoittuvuuksia sekä niiden purkautumisen todennäköisyyttä ja vaikutuksia. Tässä raportissa tarkasteltuja tunnuslukuja voidaan hyödyntää erityisesti päätettäessä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen, systeemi-

sesti merkittävälle luottolaitoksille asetettavien lisäpääomavaatimusten ja asuntoluotonantoon vaikuttavien makrovakauserälineiden mahdollisesta käytöstä.

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Finanssivalvonnan johtokunta päättää neljännesvuosittain luottolaitoksille tarvittaessa asetettavan ns. muuttuvan lisäpääomavaatimuksen (vasta-tyklinen pääomapuskurivaatimus) suuruudesta. Muuttuva lisäpääomavaatimus Suomeen kohdistuville luottovastuille on suuruudeltaan enintään 2,5 % kokonaisriskin määrästä, ja luottolaitosten on täytettävä se korkealaatuisella ydinpääomallaan. Tällä hetkellä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen suuruus Suomessa on 0 %.

Muuttuva lisäpääomavaatimus voidaan asettaa, jos luotonannon kasvuun tai määrään liittyvien riskien arvioidaan olevan vaarallisen suuret. EU-lainsäädännön perusteella luottolaitoslaki määrää, että päättäessään vaatimuksen asettamisesta Finanssivalvonnan johtokunnan on käytettävä ensisijaisena asettamisperusteena Baselin pankkivalvontakomitean suosituksen mukaisesti laskettua yksityisen sektorin luottokanta/BKT-suhdeluvun trendipoikkeamaa. Tämän ensisijaisen riskimittarin lisäksi Finanssivalvonnan johtokunta voi kiinnittää huomiota seuraaviin, valtiovarainministeriön asetuksessa määriteltyihin, rahoitusjärjestelmän ja talouden ilmiöihin:

- kansantalouden ulkoinen tasapaino ja kokonaistalouden kehitys
- sektoriokohtaisen tai yhteenlasketun luotonannon kehitys
- yksityisen sektorin velkaantuneisuus tai velanhoitorasite
- asuntojen tai kiinteistöjen hintakehitys

- luottolaitosten toimintaan liittyvät riskit sekä
- riskien hinnoittelu lainanannossa tai arvopaperimarkkinoilla.

Finanssivalvonnan on asetuksen mukaan määritettävä näille täydentäville tekijöille yksi tai useampi mittari. Raportin luvussa 3 tarkastellaan sellaisia edellä lueteltuja ilmiöitä kuvaavia mittareita, joiden on havaittu luotettavimmin ennakoineen pankkikriisejä tai joiden seuranta on muuten katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat ja makrovakauserälineet

Useisiin vakavimmista talous- ja pankkikriiseistä on liittynyt asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen, asuntoluotonannon hyvin nopea kasvu ja niiden myöhempi romahtaminen. Sen vuoksi asuntoluotonantoon ja asuntomarkkinoihin liittyvien riskien seuranta ja arviointi on tärkeä osa makrovakauserälyysiä.

Makrovakauseraportin luvussa 4 tarkastellaan sellaisia asuntolainanannon kasvua, kotitalouksien velkaantuneisuutta, asuntojen hintojen kehitystä ja asuntorakentamisen aktiivisuutta ilmentäviä tunnuslukuja, joiden poikkeuksellinen kehitys voisi varoittaa näihin tekijöihin liittyvien järjestelmäriskien suuruudesta tai vaarallisesta kasvusta ja siten puoltaa asuntoluotonantoon kohdistuvien makrovakauserälineiden aktivointia.

Finanssivalvonnalla on EU:n vakavaraisuusasetuksen mahdollistamia oikeuksia korottaa kiinteistövakuudellisten luottojen vähimmäisriskipainoja luottolaitosten vakavaraisuuslaskennassa. Finanssivalvonnan johtokunta ilmoitti 27.6.2017 asettaneensa ns. sisäisten mallien menetelmää käyttävien pankkien myöntämien asuntoluottojen

keskimääräisille riskipainoille 15 prosentin suuruisen alarajan. Päätös seurasi johtokunnan 28.3.2017 julkistamaa ilmoitusta aloittaa valmistelut alarajan asettamiseksi. Alaraja tulee voimaan 1.1.2018.

Lisäksi Finanssivalvonta voi alentaa heinäkuussa 2016 voimaantullutta asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta ("lainakattoa") enimmillään 10 prosenttiyksiköllä rahoitusvakauteen liittyvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi.

Suomalaisten pankkien vakavaraisuus

Raportissa tarkastellaan lyhyesti suomalaisten pankkien vakavaraisuus- ja omavaraisuussuhteiden, vakavaraisuusvaatimusten sekä järjestämättömien saamisten kehitystä (luku 5).

Liiteartikkelit

Raportti sisältää kolme liiteartikkelia. Ensimmäisessä liiteartikkelissa tarkastellaan suomalaisten pankkien myöntämien uusien asuntolainojen eri takaisinmaksutapojen yleisyyttä sekä lainojen suuruutta suhteessa lainan vakuuksiin ja lainansaajien tuloihin. Toisessa liiteartikkelissa tarkastellaan Suomen uutta makrovakauseräilyä, järjestelmäriskipuskurivaatimusta. Kolmannessa liiteartikkelissa raportoidaan tunnusluvuista, joiden perusteella Finanssivalvonnan johtokunta vuosittain nimeää Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät ("systemisesti merkittävät") luottolaitokset ja niille asetettavat lisäpääomavaatimukset.

2 Yhteenveto

Suomen talous on päässyt positiiviseen vireeseen mukaan yhdessä muun Euroopan kanssa. Tämä on näkynyt muun muassa asuinrakennusinvestointien kasvaneena osuutena BKT:stä. Lainakannan kasvussa on nähtävissä pieniä piristymisen merkkejä edeltävien vuosien keskiarvoon verrattuna. Etenkin asuntoyhteisöjen ja kulutusluottojen vuosikasvu on ollut nopeaa. Kotitalouksien velkaantuneisuus kääntyi jälleen kasvuun ja nousi uuteen ennätykseen suhteessa käytettävissä olevaan tuloon.

Kokonaisuutena asuntoluotonantoon liittyvät riskit ovat kasvaneet viime keväästä varsinkin kotitalouksien velkaantumisen jatkumisen ja asuntoyhteisöjen lainakannan nopean kasvun vuoksi. Haavoittuvuuksiin ei liity välitöntä järjestelmätason vakausuhkaa, mutta riskeihin tulee vaurautua.

Kokonaisluotonantoon liittyvät vakausuhkat

Luotonantoon liittyvä indikaattoriaineisto viittaa lainanannon maltilliseen piristymiseen. Rahalaitosten yksityiselle sektorille myöntämien luottojen kanta kasvoi lokakuussa 3,8 % vuodentakaisesta. Asuntoyhteisöjen lainakanta kasvoi kuitenkin huomattavasti nopeammin, lähes 11 %, ja kulutusluottojenkin kanta kasvoi runsaat 5 %.

Muutokset suhdanneluonteisissa vakausuhkissa vaikuttavat silti vielä maltillisilta viimeisen

neljänneksen aikana. Sekä laajimmalla että suppeammalla luottokannalla laskettujen luottokanta/BKT-suhteiden trendipoikkeamien arvot pysyivät reippaasti negatiivisina. Kuitenkin vahva kuluttajien luottamus, koheneva talouskehitys ja makrovakauserälineiden mahdolliseen käyttöön liittyvät viipeet antavat perusteet arvioida riskien kehitystä kriittisesti.

Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat

Muutokset asuntoluotonannon ja kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvissä keskeisissä tunnusluvuissa viittaavat haavoittuvuuksien kasvuun. Kotitalouksien suhteellinen velkaantuneisuus nousi jälleen uuteen ennätykseen ja asuntoluottokannan kasvuvauhti kiihtyi hieman. Rahalaitosten myöntämien kulutusluottojen kanta ja kotitalouksien taloyhtiölainakanta jatkoivat rivakkaa kasvuaan. Huomionarvoista on myös rakentamisen riipeä kasvu ja rakennusinvestointien kohonnut osuus BKT:stä. Asuntojen hintakehitys on kuitenkin säilynyt edelleen rauhallisena, vaikka hintojen eriytyminen asuntotyypeittäin ja alueellisesti jatkuu.

Suomen pankkisektorin vakavaraisuus

Suomen pankkisektorin vakavaraisuus säilyi alkuvuoden aikana vahvana. Syyskuun 2017 lopussa pankkisektorin kokonaisvakavaraisuussuhde oli 23,0 % (Q2 2017: 22,6 %) ja ydinvakavaraisuussuhde 20,6 % (Q2 2017: 20,1 %). Pankkien omat varat ovat hyvälaatuisia ja muodostuvat lähes kokonaan ydinpääomasta. Pankkisekto-

rin omavaraisuusaste parantui Nordean sivukonttoriksi muuttumisen myötä ja arvonalentumistapit ovat pysyneet vähäisinä.

Liiteartikkelit

Liiteartikkelissa 1 tarkastellaan Suomessa myönnettyjen uusien asuntolainojen ehtoja. Tarkastelun kohteena ovat lainatyyppien jakauma sekä lainanottajien lainan ja velanhoitomenojen suhde tuloihin. Uusi asuntolaina on Suomessa tavallisesti 12 kuukauden euriboriin sidottu noin 20 tai 25 vuoden pituinen annuiteettilyhenteinen tai kiintein tasaerin lyhennettävä laina.

Liiteartikkelissa 2 käydään läpi vuoden **2018 alussa käyttöön tulevaa uutta makrovaikuttamisvälinettä – järjestelmäriskipuskurivaatimusta – koskevat keskeiset säädökset.** Lisäpääomavaatimuksen enimmäiskoko on rajoitettu 5 prosenttiin. Lisäksi artikkelissa käydään läpi niitä tekijöitä, joita Finanssivalvonnan johtokunnan tulee ottaa huomioon päättäessään puskurivaatimuksen suuruudesta.

Liiteartikkelissa 3 esitetään vuosittainen analyysi Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta (systemisesti) merkittävien luottolaitosten (ns. O-SII-luottolaitokset) tunnistamiseksi ja niiden lisäpääomavaatimusten asettamiseksi.

3 Kokonaisluotonantoon liittyvät va- kausuhkat

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen lakisääteisen ensisijaisen riskimittarin – yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n suhteen trendipoikkeaman – arvo on -4,1 %. Arvo on selvästi lisäpääomavaatimuksen asettamista puoltavan hälytysrajan alapuolella. Trendipoikkeaman suuruuden perusteella määräytyvän muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ohjearvon suuruus on 0 %. Muista luotonannon kasvua ja siihen liittyviä riskejä mittaavista tunnusluvuista rahoituslaitosten yksityiselle sektorille myöntämien luottojen kanta kasvoi loka-kuussa 3,8 % vuodentakaisesta, hie- man nopeammin kuin viime vuosina keskimäärin. Asuntoyhteisöjen laina- kanta kasvoi voimakkaasti 11 % ja ku- lutusluottojen 5,3 %.

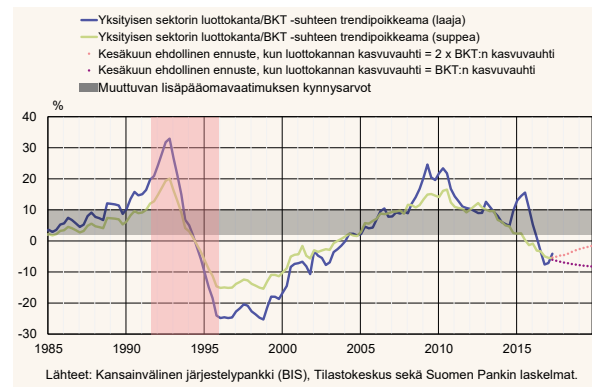
Ensisijainen riskimittari edelleen negatiivinen

Ensisijainen riskimittari ei alkuvuonna hälyttänyt syklisistä riskeistä. Tilastokeskuksen 29.9.2017 julkaisemien ennakkotietojen mukaan muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisen riskimittarin, eli lavean luottokanta-BKT-suhteen trendipoikkeaman, arvo kohosi tämän vuoden toisella vuo-

¹ Ensisijaisen riskimittarin edellinen, vuoden 2017 ensimmäisen vuosineljänneksen lopun lukuihin perustuva, arvo revisioiti -8,0 prosentista lähinnä yritysten välisien lainojen määrää koskevien muutosten vuoksi.

sineljänneksellä -4,1 prosenttiin, kun ensimmäisen vuosineljänneksen arvo oli -7,1 % (Kuvio 1, sininen käyrä).¹ Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen laskennallinen ohjearvo on siten 0 %.

Kuvio 1. Luottokanta-BKT-suhteluvun trendipoikkeamat edelleen negatiivisia



Nousu aiheutui yritysten luottokannan 9,6 mrd. euron suuruisesta kasvusta ja kotitalouksien luottokannan 1,7 mrd. euron suuruisesta kasvusta verrattuna edelliseen neljännekseen. Yritysluottokannan nopeaa muutosta selittää pääasiassa yrityskonsernien sisäisten ulkomaanvelkojen 10,1 miljardin euron suuruinen kasvu verrattuna edelliseen neljännekseen.

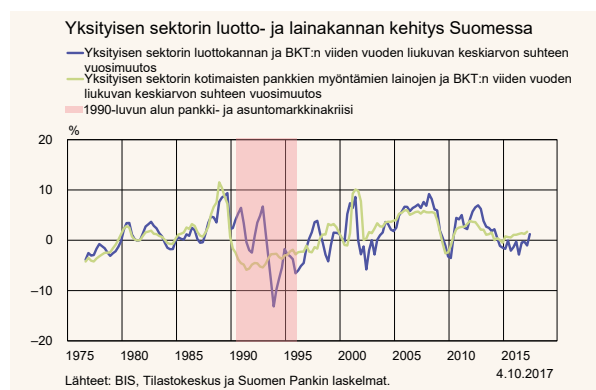
Suppeammalla luottokannan käsitteellä lasketun luottokanta-BKT-suhteen trendipoikkeaman ennakoarvio toiselle vuosineljännekselle on -3,9 %, kun ensimmäisen vuosineljänneksen arvo oli -5,5 % (Kuvio 1, vihreä käyrä).² Ulkomailta

² Suppeampi luottokanta sisältää kotimaisten, rahoitus- ja vakuutuslaitosten kotimaahan yrityksille ja kotitalouksille myöntämät lainat, ulkomaisten pankkien myöntämät lainat sekä suomalaisten yritysten liikkeeseen laskemat velkapaperit.

Suomeen myönnettyjen lainojen ennustettua suuremman määrän vuoksi trendipoikkeama on nyt hieman kesäkuussa laskettua ennustearaa korkeammalla (Kuvio 1, ennusteet).

Trendipoikkeamaindikaattorien saamat voimakkaasti negatiiviset arvot liittyvät osin käytetyn, Baselin komitean suosittelmalla menetelmällä ja parametreilla lasketun, luottokannan ja BKT:n suhteen trendin hidastuessa. Muiden makrovakauseraportissa säännöllisesti seurattavien lainanannon voimakkuutta keskipitkällä aikavälillä mittaavien tunnuslukujen – joiden poikkeuksellisen suuret arvot ovat aiemmin hyvin ennustaneet kriisejä – perusteella lainanantoon liittyvät sykliset riskit ovat Suomessa lievässä kasvussa (Kuvio 2). Molemmat seurattavat luottokannan vuosimuutokseen ja BKT:n 5 vuoden liukuvaan keskiarvoon perustuvat mittarit saavat positiivisen arvon.

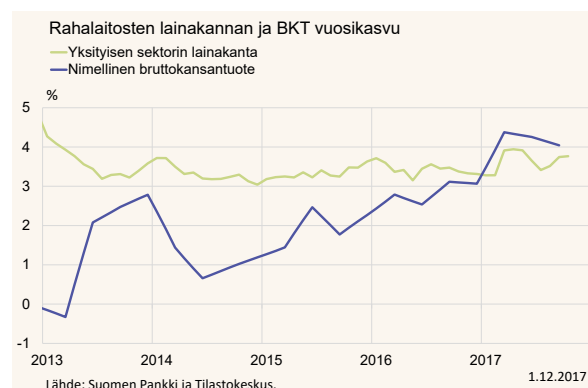
Kuvio 2. Luottokannan vuosimuutokseen ja BKT:n 5 vuoden liukuvaan keskiarvoon perustuvat mittarit



Pankkien luotonanto

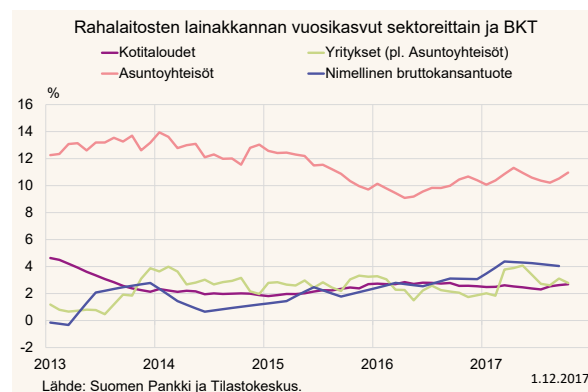
Rahalaitosten yrityksille ja kotitalouksille myöntämien lainojen kanta kasvoi lokakuussa 3,8 % vuodentakaisesta (Kuvio 3). Kasvuvauhti on hieman nopeampi kuin vuosina 2015–2016 keskimäärin.

Kuvio 3. BKT:n kasvuvauhti on saavuttanut lainakan- nan kasvuvauhdin



Rahalaitosten yrityksille ja asuntoyhteisöille myöntämien lainojen kanta kasvoi elokuussa 5,5 % vuodentakaisesta. Yrityslainakanta (pl. kaikki asuntoyhteisölainat) kasvoi 2,8 % vuodentakaisesta (Kuvio 4) (euromääräinen kasvu vuodentakaisesta 1,4 mrd. euroa). Asuntoyhteisölainojen kanta kasvoi 11,0 % vuodentakaisesta (euromääräinen kasvu 2,8 mrd. euroa).

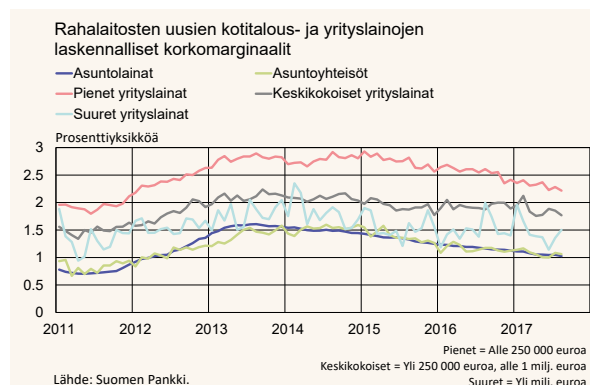
Kuvio 4. Asuntoyhteisöjen lainakannan kasvu edelleen nopeaa



Asuntoyhteisölainojen ja pienten yrityslainojen marginaalit ovat jatkaneet kaventumistaan, mutta suurten yrityslainojen marginaaleissa ei ole selviä muutoksia (Kuvio 5). Suomen Pankin keräämien tilastojen mukaan vakuudellisten lainojen osuus uusista nostetuista yrityslainoista on edelleen aiempia vuosia suurempi. Suomen Yrittäjien PK-

barometrin perusteella tärkein pienyritysten rahoituksensaannin este on liian tiukat vakuusvaatimukset.

Kuvio 5. Yrityslainojen marginaaleilla ei selvää suuntaa, kotitalouslainoilla laskua edelleen



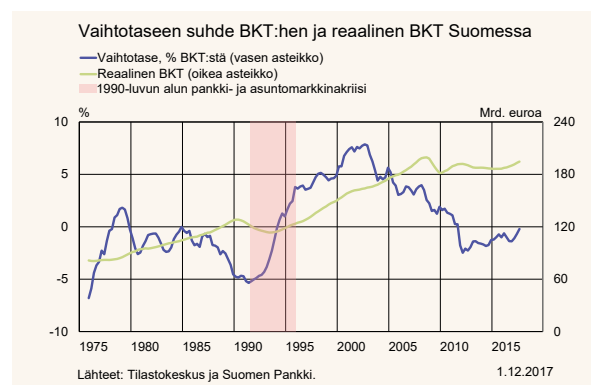
Kotitalouksien pankkilainakanta (pl. asuntoyhteisölainat) kasvoi lokakuussa 2,7 % vuodentakaisesta. Asuntolainakanta kasvoi 2,1 % ja kulutusluottokanta 5,3 %.

Sekä uusien asunto- että kulutusluottojen korot ovat Suomessa selvästi matalampia kuin useimmissa muissa rahaliiton maissa. Kotitalouksien velkaantumista ja asuntomarkkinoita käsitellään tarkemmin tämän raportin luvussa *Asuntoluotonantoon liittyvät vakaushkat*.

Vaihtotase pysyttelee alijäämäisenä

Vaihtotase on viime ajat liikkunut nollan molemmin puolin ja oli syyskuussa 0,1 miljardia euroa ylijäämäinen (Kuvio 6).

Kuvio 6. Kausitasoitettu vaihtotase



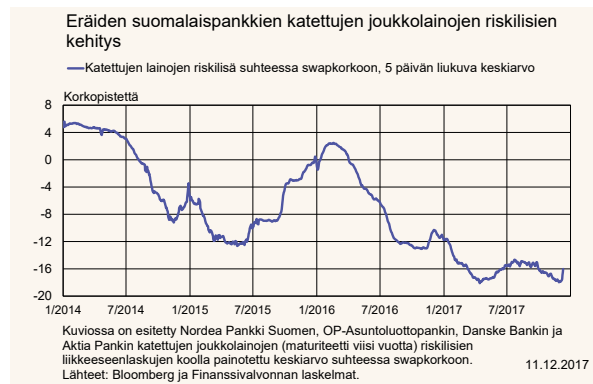
Ulkomaiset sijoittajat ovat alkuvuonna tehneet mittavia sijoituksia Suomen kiinteistömarkkinoille, mutta näitä on vaikeaa erottaa maksutasetilaston avulla.³ Tuottovaatimukset ovat laskeneet etenkin pääkaupunkiseudulla, ja Suomessa hinnoittelu kiirii nyt kiinni joitakin muita maita. Kiinteistöjen hintojen nopea kasvu lukeutuu rahoituskriisejä ennakoiviin indikaattoreihin ja siksi mm. Euroopan järjestelmäriskikomitea on viime aikoina ollut yleisesti huolissaan asuin- ja liikekiinteistömarkkinoiden mahdollisesta ylikuumenemisestä Euroopassa.

Hyvin matalat riskilisät herättävät huolta

Riskittömät korot, markkinoiden riskilisät (Kuvio 7) ja stressi-indeksit (Kuvio 8) ovat olleet poikkeuksellisen matalalla tasolla jo pidemmän aikaa. Tutkimuskirjallisuuden mukaan rahoitusjärjestelmän riskit voivat kuitenkin kasautua, kun markkinat ovat rauhallisia. Suomessa tällaista kehitystä on ehkäissyt viime vuosina koettu talouden taantuma, mutta velkaantumista ehkäisevät pidäkkeit poistuvat talouden elyessä.

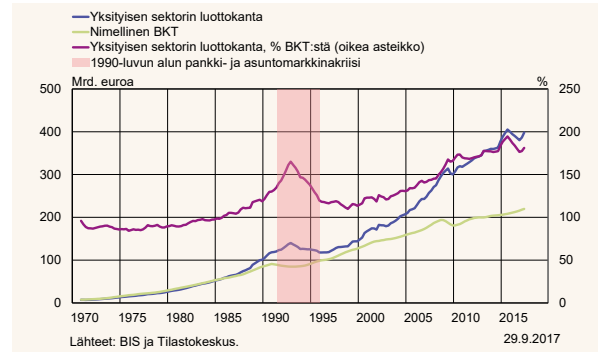
³ Catella.

Kuvio 7. Suomalaispankkien katettujen joukkolainojen riskilisiä ovat edelleen negatiivisia

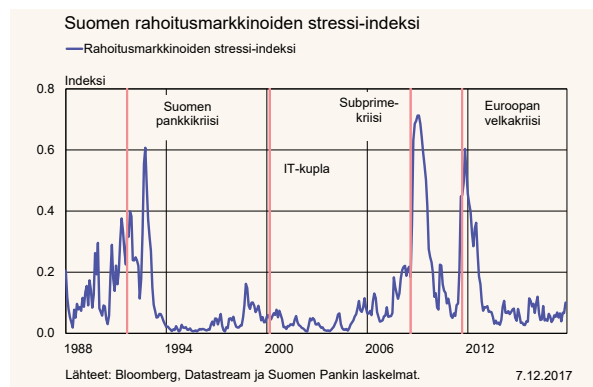


Kuvioliite

Kuvio 9. Ensisijaisen riskimittarin muuttajat



Kuvio 8. Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksin taso alhainen



4 Asuntoluotonantoon liittyvät va- kausuhkat

Asuntoluotonantoon ja -markkinoihin liittyvät suhdannesidonnaiset haavoittuvuudet ovat vuoden 2017 jälkipuoliskolla kasvaneet aiemmalta vähäiseksi arvioidulta tasoltaan. Rahoitusvakautteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisesta kasvusta ei kuitenkaan toistaiseksi ole ollut vahvoja merkkejä. Asuntoluotonannon ja -markkinoiden vilkastumista ja ylikuumentumisen uhkaa pitkän laskusuhdanteen jälkeen tulee seurata tarkasti. Rahoitusjärjestelmän haavoittuvuutta lisääviä riskitekijöitä ovat kotitalouksien ennätysellinen velkaantuneisuus ja velkaantumisen jatkuminen suhteessa tuloihin, taloyhtiölainojen ja kulutusluottojen riipeä kasvu sekä asuntolainojen ehtojen keventyminen. Lisäksi asuntojen hintojen nousu ja uudisrakentamisen kasvu on ollut huomattavaa joillakin alueilla etenkin pienempien kerrostaloasuntojen tapauksessa. Haavoittuvuuksiin ei liity välitöntä järjestelmätason vakausuhkaa, mutta riskeihin tulee varautua.

Finanssivalvonnan julkistamien enimmäisluototussuhteen muuttamista koskevien periaatteiden⁴

⁴ [Finanssivalvonnan periaatteet enimmäisluototussuhteen tiukentamiselle ja luototussuhdetta laskettaessa käytettävien va-
kuuksien rajoittamiselle](#) (26.6.2017).

mukaisesti tässä luvussa tarkastellaan asuntoluotonantoon liittyvien, rahoitusvakautteen kohdistuvien riskien kehitystä ja suuruutta riskeihin vaikuttavien keskeisten tekijöiden näkökulmasta. Näitä tekijöitä ovat erityisesti

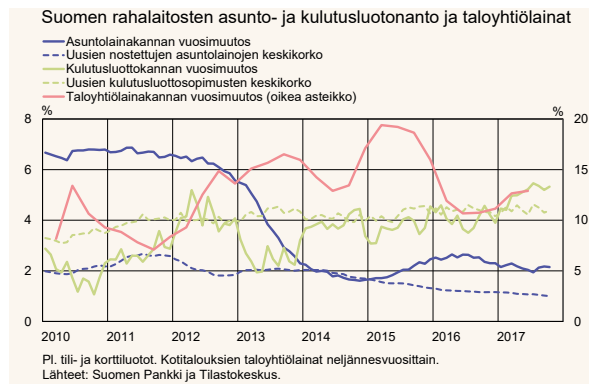
- kotitalouksille myönnettyjen asunto- ja muiden lainojen kehitys
- uusien asuntolainojen ehtojen kehitys
- kotitalouksien velkaantuminen
- kotitalouksien velanhoitokykyyn vaikuttavat tekijät
- asuntojen hintojen kehitys.

Asuntomarkkinat vilkastuneet viime vuodesta

Asuntolainakannan vuosikasvu oli lokakuussa 2017 noin 2,1 % eli samaa suuruusluokkaa kuin tammi-lokakuussa 2017 keskimäärin (Kuvio 10). Tammi-lokakuussa nostettujen uusien asuntolainojen euromäärä oli 2,4 % suurempi kuin vuotta aiemmin. Vanhojen asuntojen kauppvoja välitettiin vastaavalla ajanjaksolla vajaat 2 % vuodentakaisista enemmän.⁵ Lokakuun asuntolainanostojen ja -kaupparamäärien kasvu vuotta aiemmasta oli sen sijaan reippaampaa (7,1 % ja 6,5 %).

⁵ [Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tiedote](#) (10.11.2017).

Kuvio 10. Asuntolainakannan vuosikasvu hitaampaa kuin taloyhtiölainojen ja kulutusluottojen



Suomen talouden taantuma vuonna 2009 ja 2010-luvulla näkyi asuntomarkkinoilla kaikkiaan verrattain pehmeänä mutta pitkäkestoisena laskusuhdanteena. Tätä taustaa vasten asuntoluotonannon ja vanhojen asuntojen kaupan viimeaikaisessa hienoisessa vilkastumisessa ei ole vielä ollut merkkejä rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisesta kasvusta. Kehitystä tulee kuitenkin seurata tarkasti.

Uusien asuntojen kappalemääräinen myynti on uudisrakentamisen kasvun myötä lisääntynyt voimakkaasti jo jonkin aikaa (tammi-marraskuussa 2017 +35 % vuotta aiemmasta). Alueelliset ja asuntotyyppi-kohtaiset erot asuntojen kaupmäärien ja hintojen kehityksessä ovat suuria suhteessa maan keskimääräiseen kehitykseen (ks. tarkemmin jäljempänä).⁶

Asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen vuosikasvu oli lokakuussa 2017 noin 11 %. Näihin lainoihin sisältyvien kotitalouksien **taloyhtiölainojen** kanta kasvoi Tilastokeskuksen arvion mukaan vuoden 2017 toisella neljänneksellä lähes 13 %

⁶ [Huoneistokeskuksen asuntomarkkinakatsaus \(marraskuu 2017\)](#).

⁷ Tilastokeskuksen arvion mukaan kotitalouksilla oli kesäkuun 2017 lopussa taloyhtiölainoja 17,6 mrd. euroa, mikä vastaa

vuotta aiemmasta.⁷ Rahalaitosten myöntämien **kulutusluottojen** kannan vuosikasvu jatkui lokakuussa niinikään melko ripeänä (runsaat 5 %).

Finanssialan pankkibarometrin (IV/2017)⁸ mukaan pankinjohtajat odottavat kotitalouksien luotonkysynnän jatkuvan vilkkaana alkuvuonna 2018. Lainan eri käyttötarkoituksista oman asunnon hankintaa ja sijoitustoimintaa (ml. sijoitus-asunnot) varten otettujen lainojen kysynnän odotettiin kasvavan eniten. Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien luottamus talouteen on vahvistunut vuoden 2015 jälkeen ja kuluttajat pitävät ajankohtaa otollisempana lainanoton kannalta (Kuvio 11).

Kuvio 11. Kuluttajien näkemykset taloudesta ja lainanotosta muuttuneet myönteisemmiksi vuoden 2015 jälkeen



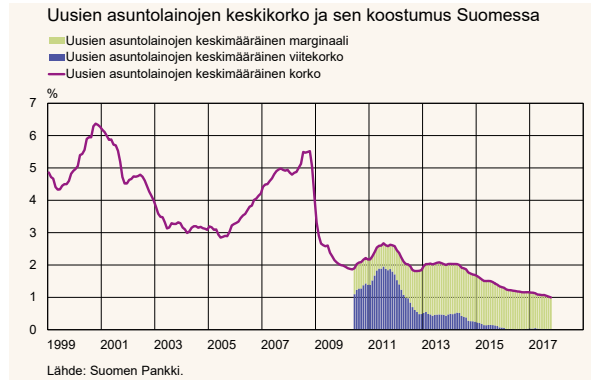
Uusien asuntolainojen ehdot keventyneet

Uusien nostettujen asuntolainojen keskiporkko oli lokakuussa 2017 ennätysmatala 1,0 % (Kuvio 12). Keskimääräinen viitekorko on pysynyt vuodesta 2016 alkaen nollan tuntumassa, kun taas keskimarginaali on jatkanut kaventumistaan.

noin kahta kolmasosaa asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen kokonaismäärästä.

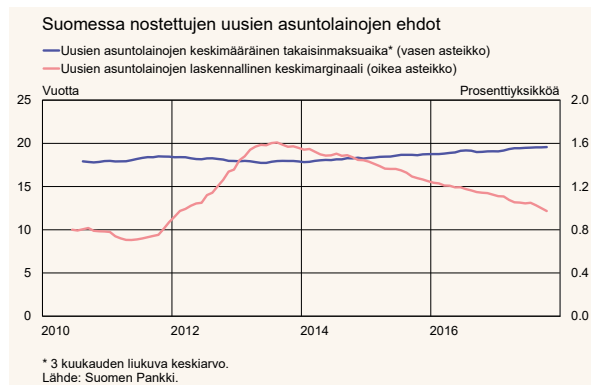
⁸ [Finanssialan pankkibarometri IV/2017](#).

Kuvio 12. Uusien asuntolainojen keskiporko ennätysalainen



Lokakuussa 2017 nostettujen uusien asuntolainojen marginaali oli keskimäärin hieman alle 1,0 prosenttiyksikköä, kun se vielä vuonna 2013 oli suurimmillaan noin 1,6 prosenttiyksikköä (Kuvio 13). Uusien asuntolainojen keskimääräinen alkuperäinen takaisinmaksuaika on vähitellen pidentynyt vuodesta 2014 alkaen ja oli elo-lokakuussa runsaat 19,5 vuotta. Vuosina 2010–2013 se pysytteli 18 vuoden tuntumassa.

Kuvio 13. Uusien asuntolainojen keskimaturiteetti pidentynyt ja keskimarginaali kaventunut viime vuosina



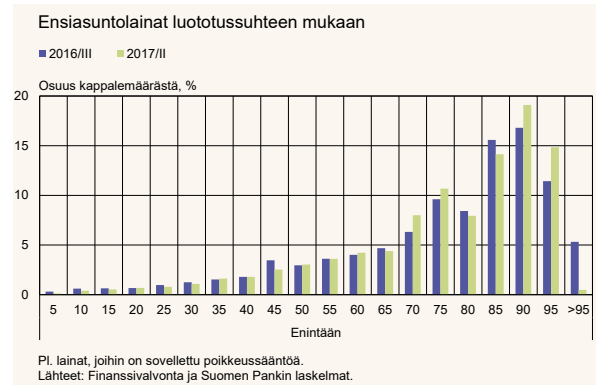
Lainakattoa noudatetaan aiempaa paremmin

Enimmäisluototussuhteen (ns. lainakaton) käytönoton jälkeen nostetut uudet ensiasuntolainat ovat painottuneet 85–95 prosentin luototussuhde- luokkiin (Kuvio 14). Muiden asuntolainojen kuin

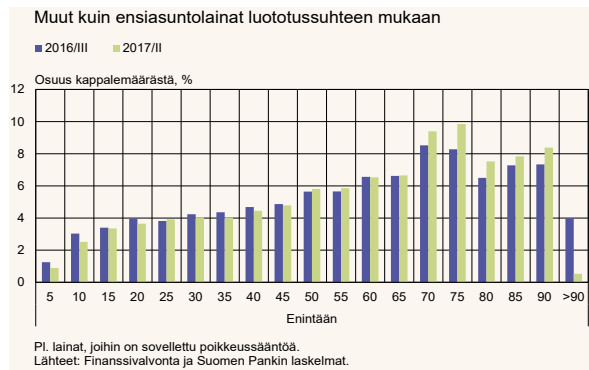
ensiasuntoa varten otettujen lainojen luototussuhteet ovat tyypillisesti pienempiä. Ensiasuntolainojen mediaaniluototussuhde on pysytellyt 80 prosentin tuntumassa, kun taas muissa asuntolainoissa se on ollut noin 60 %.

Lainakattosäätelyä noudatettiin alkuvuonna 2017 paremmin kuin heti sen voimaantulon jälkeen kesällä 2016 (Kuvio 15 ja Kuvio 16). Luototussuhteeltaan yli 95 prosentin suuruisten uusien ensiasuntolainojen (pl. poikkeuslainat) suhteellinen, kappalemääristä laskettu osuus pienentyi vuoden 2016 kolmannen neljänneksen runsaasta 5 prosentista vuoden 2017 toisen neljänneksen 0,5 prosenttiin. Muissa asuntolainoissa (pl. poikkeuslainat) luototussuhteeltaan yli 90 prosentin suuruisten uusien lainojen osuus pienentyi vastaavasti 4 prosentista 0,5 prosenttiin.

Kuvio 14. Uudet ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan 2016/III ja 2017/II



Kuvio 15. Muut asuntolainat kuin ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan 2016/III ja 2017/II

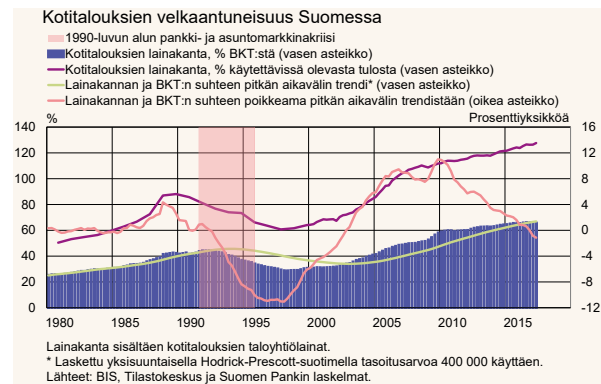


Kotitalouksien velkaantuminen yhä kasvussa

Kotitalouksien velkaantuminen suhteessa tuloihin jatkui vuoden 2017 toisella neljänneksellä. Kotitalouksien lainakanta (ml. arvioidut taloyhtiölainat) suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon oli kesäkuun lopussa ennätyskellisen suuri 127,6 %, kun se neljännesvuotta aiemmin oli (tarkentuneiden tietojen mukaan) 126,4 % (Kuvio 16).

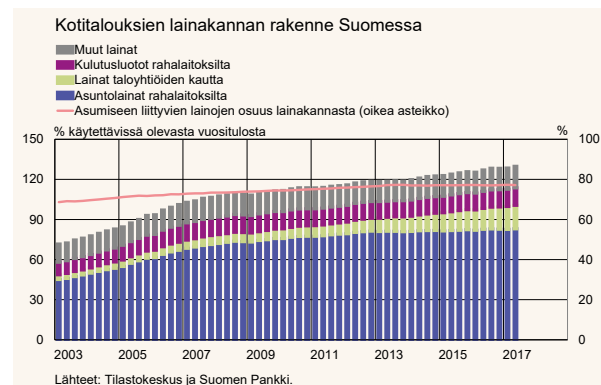
Suhteessa BKT:hen kotitalouksien lainakanta pysytteli vuoden 2017 toisella neljänneksellä vajaan 66 prosentissa. Lainakanta-BKT-suhteen tasaantuminen näkyi myös suhdeluvun trendipoikkeaman supistumisena -1,1 prosenttiyksikköön (edellisellä vuosineljänneksellä -0,8 prosenttiyksikköä). Vuoden 2009 lopussa trendipoikkeama oli suurimmillaan 11 %.

Kuvio 16. Kotitalouksien velat suhteessa tuloihin ennätyskellisen suuret



Taloyhtiölainojen ripeän kasvun myötä asumiseen liittyvien lainojen kanta on kasvanut ja oli vuoden 2017 toisella neljänneksellä 98,5 % suhteessa kotitalouksien käytettävissä olevaan vuosituloon (Kuvio 17).

Kuvio 17. Taloyhtiölainat suurentavat kotitalouksien velka-tulosuhdetta lähes 18 prosenttiyksikköä

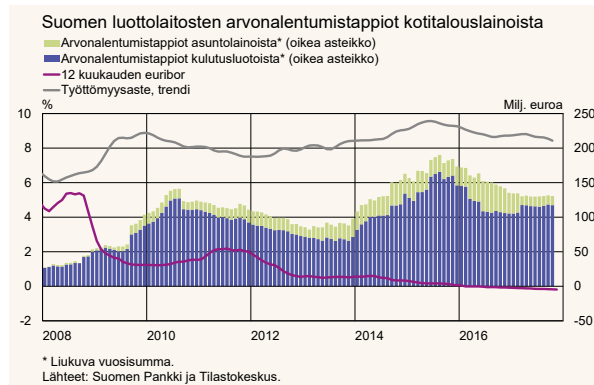


Matala korkotaso ja talouden elpyminen tukevat kotitalouksien velanhoitokykyä

Rahapoliittiset korot ovat tällä hetkellä poikkeuksellisen matalat, ja niiden odotetaan säilyvän nykyisellä alhaisella tasolla pidemmän aikaa. Kevyet rahoitusolot ovat osaltaan tukeneet Suomen talouden elpymistä. Lainakorkojen mataluus ja työllisyyden paraneminen tukevat ja ylläpitävät myös kotitalouksien velanhoitokykyä. Luottolai-

tosten arvonalentumistappiot kotitalouksille myönnettyistä lainoista ovat pienentyneet vuoden 2015 jälkeen (Kuvio 18). Toisaalta kotitalouksien velkaantumisen jatkuminen suhteessa tuloihin on haitallista kestävän ja tasapainoisen talouskasvun kannalta ja lisää kotitalouksien herkkyyttä esimerkiksi korkojen nousun suhteen.

Kuvio 18. Arvonalentumistappiot kotitalouksille myönnettyistä lainoista pysyneet vähäisinä

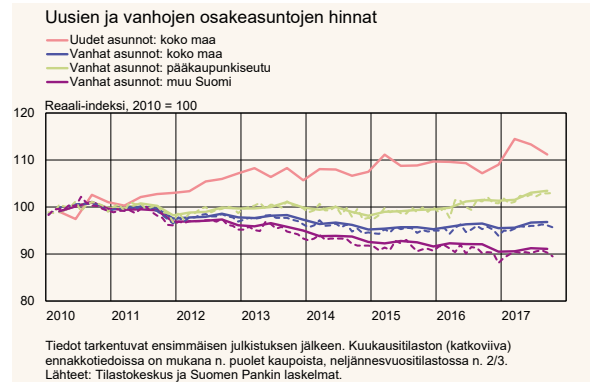


Vanhoiden asuntojen hintakehitys pääosin maltillista

Vanhoiden osakeasuntojen reaaliset hinnat nousivat vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 0,3 % vuodentakaiseen tilanteeseen nähden. Pääkaupunkiseudulla reaali-hinnat nousivat 1,9 %, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 1,1 %. Pääkaupunkiseudulla vuotuinen nousuvauhti pysyi ennallaan edellisen vuosineljänneksen tilanteeseen verrattuna. Uudet osakeasunnot olivat vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 3,7 % kalliimpia kuin vuotta aiemmin (Kuvio 19).

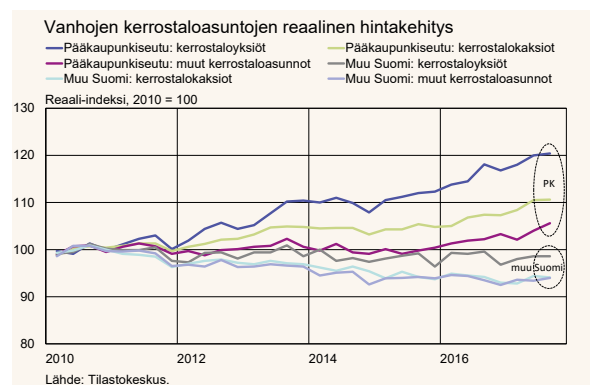
⁹ Rakentamisesta ks. tarkemmin esim. Rakennusalan suhdan- neryhmän [Rakentaminen 2017–2018](#) (valtiovarainministeriön julkaisu 36/2017, 26.9.2017).

Kuvio 19. Uudet osakeasunnot keskimäärin kalliimpia kuin vuonna 2010, vanhat edullisempia



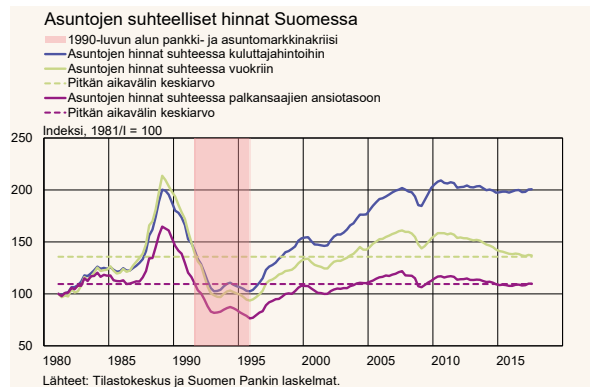
Asuntojen hintakehitys on eriytynyt paitsi alueit- tain ja vanhojen ja uusien asuntojen välillä myös asunnon tyypin ja koon mukaan. Nopeimmin ovat nousseet pääkaupunkiseudun pienten kerrostalo- asuntojen hinnat (Kuvio 20). Kaupungistuminen ja sijoittajakysynnän kasvu ovat osaltaan myötävai- kuttaneet tähän. Kerrostaloasuntojen rakentami- nen on tällä hetkellä hyvin runsasta, mikä saattaa vastaisuudessa osaltaan hillitä etenkin vanhojen asuntojen hintojen nousua.⁹

Kuvio 20. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehityk- sessä eroja sekä alueellisesti että asunnon koon mu- kaan



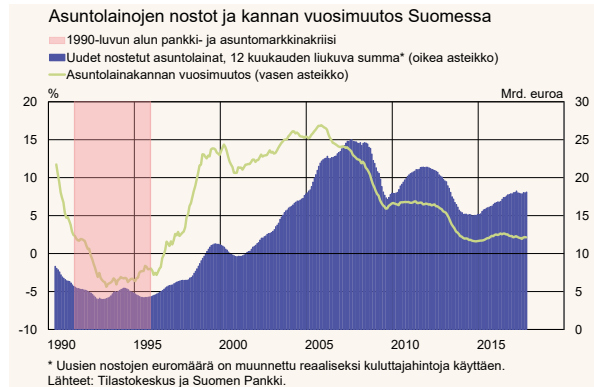
Suomessa ei ole tällä hetkellä nähtävissä merkkejä asuntojen laaja-alaisesta yliarvostuksesta. Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoon ja vuokriin ovat pitkän aikavälin keskimääräisellä tasolla (Kuvio 21).

Kuvio 21. Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoon pitkän aikavälin keskimääräisellä tasolla

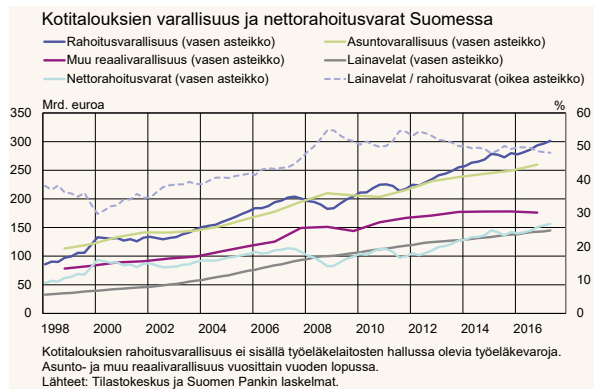


Kuvioliite

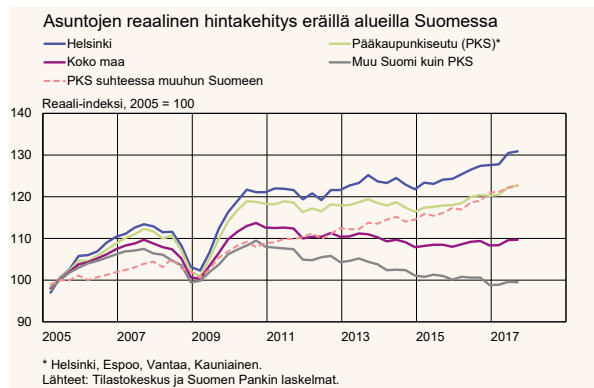
Kuvio 22. Viimeisen 12 kuukauden aikana nostettujen uusien asuntolainojen euromäärä kasvoi lokakuussa 2017 vuotta aiempaan verrattuna



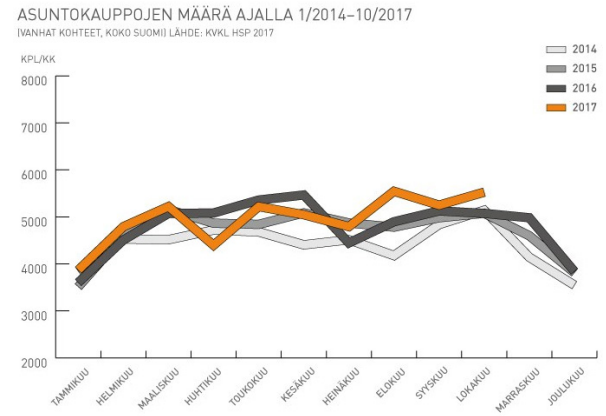
Kuvio 23. Kotitalouksien nettorahoitusvarallisuus kasvanut



Kuvio 24. PK-seudun ja muun Suomen asuntojen hintakehitys eriytynyt koko 2010-luvun ajan



Kuvio 25. Vanhojen asuntojen kauppa vilkastui hieman vuoden 2017 jälkipuoliskolla



Lähde: Huoneistokeskus/Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto.

Kuvio 26. Taantuma näkyi asuntomarkkinoilla pehmeänä mutta pitkäkestoisena laskusuhdanteena



Kuvio 27. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä suurempi kuin 2000-luvulla keskimäärin



5 Suomen pankkisektorin vakavaraisuus

Pankkisektorin vakavaraisuus säilyi vahvana tammi-syyskuussa 2017, vaikka vakavaraisuussuhdeluvut heikkenivät vuodenvaihteeseen verrattuna. Vakavaraisuussuhteita heikensivät Nordea Pankki Suomi Oyj:n fuusioituminen ruotsalaiseen emoyhtiönsä ja Euroopan keskuspankin OP Ryhmän asuntolainojen riskipainoille asettama alaraja.

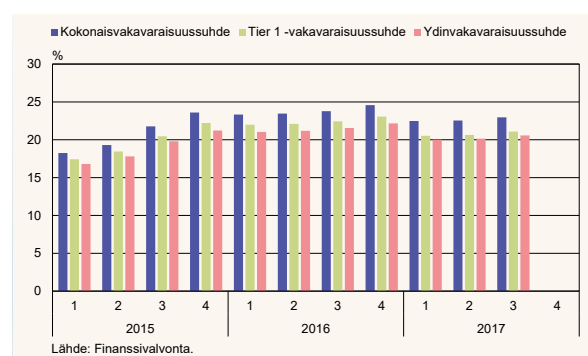
Syyskuun 2017 lopussa pankkisektorin kokonaisvakavaraisuussuhde oli 23,0 % (2016: 24,6 %). Ydinvakavaraisuussuhde heikkeni 20,6 prosenttiin (2016: 22,1 %). Pienin pankkiryhmäkohtainen ydinvakavaraisuussuhdeluku oli 12,6 % (2016: 11,8 %). Kokonaisvakavaraisuussuhde vahvistui 0,4 prosenttiyksiköllä ja ydinvakavaraisuussuhde 0,5 prosenttiyksiköllä kesäkuun lopusta.

Rakennemuutos pienensi omia varoja ja riskipainotettuja eriä

Kokonaisuutena pankkisektorin omat varat pienivät Nordea Pankki Suomi Oyj:n poistuttua sektorin luvuista vuoden 2017 alussa. Pankkisektorin omat varat olivat syyskuun lopussa 19,9 mrd. euroa (31.12.2016: 29,1 mrd. euroa). Omien varojen laatu on pysynyt edelleen hyvänä. Ydinpääoman osuus omista varoista oli syyskuun lopussa 90 %.

Ensisijaisen lisäpääoman osuus on 2 % ja toissijaisen pääoman osuus 8 % omien varojen kokonaismäärästä.

Kuvio 28. Pankkisektorin vakavaraisuussuhteet



Pankkisektorin vertailukelpoiset omat varat kasvaneet

Pankkisektorin rakennemuutoksesta ja OP Ryhmän riskipainoille asetetusta alarajasta aiheutunutta vakavaraisuussuhdelukujen heikkenemistä loivensi pankkisektoriin edelleen kuuluvien pankkien omien varojen kasvu noin 700 milj. eurolla tammi-syyskuun aikana. Omien varojen kasvun taustalla ovat kertyneet voittovarot ja tuotto-osuudet. Omien varojen kasvun myötä pankkisektorin (pankkisektori pl. Nordea Pankki Suomi, Nordea Kiinnitysluottopankki ja Nordea Rahoitus) vertailukelpoinen ydinvakavaraisuussuhdeluku heikkeni vain 0,1 prosenttiyksikköä vuodenvaihteesta.

Pankkisektorin vakavaraisuus on eurooppalaista tasoa parempi

Euroopan pankkiviranomainen EBA julkaisee neljännesvuosittain eurooppalaisen pankkisektorin tunnuslukuja, jotka perustuvat merkittävimpien pankkien raportointiin tietoihin. Viimeisimpien eli kesäkuun lopulta julkaistujen lukujen mukaan eurooppalaisen pankkisektorin ydinvakavaraisuusuhde oli 14,3 %. Vastaavasti Euroopan keskuspankki julkaisee euroalueen merkittävimpien pankkien raportointiin tietoihin perustuvia pankkisektorin tunnuslukuja. Kesäkuun 2017 lopussa euroalueen pankkisektorin ydinvakavaraisuusuhde oli 13,9 %. Suomen pankkisektorin ydinvakavaraisuus on siten selvästi eurooppalaista keskitasoa vahvempi.

Harkinnanvaraiset lisäpääomavaatimukset käytössä

Finanssivalvonta on vuoden 2016 lopulta alkaen asettanut pankeille luottolaitostoinnasta annetun lain mukaisia harkinnanvaraisia konsolidoituja lisäpääomavaatimuksia (ns. Pilari 2 -vaatimuksia). Lisäpääomavaatimukset tulee täyttää ydinpääomalla. Merkittävien pankkien osalta harkinnanvaraiset lisäpääomavaatimukset asettaa EKP. Vaatimus asetetaan pankeista laadittavan kokonaisvaltaisen arvion yhteydessä, ja pankkikohtaiset vaatimukset tulevat voimaan siten eri aikoina. Ensimmäiset Finanssivalvonnan asettamat lisäpääomavaatimukset tulivat voimaan kesäkuun lopulla Aktian ja Säästöpankkiryhmän osalta. Lisäpääomavaatimusten sisältö vaihtelee pankkikohtaisesti. Tähän mennessä lisäpääomavaatimuksia

on asetettu luottosalkun keskittyneisyyden ja rakenteellisen korkoriskin perusteella.

Pankkisektorin omavaraisuusaste parani

Pankkisektorin omavaraisuusaste (leverage ratio) parani 7,0 prosenttiin (2016: 5,8 %). Parannuksen taustalla on Nordea Pankki Suomen poistuminen sektorin luvuista. Pankkisektorin ensisijaiset omat varat ovat yli kaksinkertaiset Baselin pankkivalvontakomitean ehdottamaan kolmen prosentin vähimmäisvaatimukseen nähden. Pankkisektorin omavaraisuusaste on myös selvästi euroalueen pankkisektorin keskimääräistä 5,3 prosentin tasoa parempi.

Arvon alentumistappiot edelleen vähäisiä

Tammi-kesäkuussa 2017 kotimaisen pankkisektorin arvonalentumistappiot (48 milj. euroa) olivat samalla tasolla kuin edellisen vuoden vastaavana ajankohtana. Kotimaisen pankkisektorin ja Suomessa toimivien sivukonttoreiden yhteen lasketut arvonalentumiset olivat myös alhaiset (61 milj. euroa). Nettomääräisten arvonalentumistappioiden määrä vuositasoisenaakin oli alhainen suhteessa luottokantaan. Arvon alentumistappioiden osuus luottokannasta on jo pidempään ollut alle 0,1 %.

Suomessa pankkisektorin järjestämättömien saamisten osuus (1,5 %) oli kesäkuun 2017 lopussa euroalueen alhaisimpia kuten vuotta aiemminkin (1,4 %), sillä suhdeluku oli EU:ssa keskimäärin 4,5 %.

Liiteartikkeli 1. Uusien asuntolainojen ehdoista

Uusi asuntolaina on Suomessa tavallisesti 12 kuukauden euriboriin sidottu noin 20 tai 25 vuoden pituinen annuiteettilyhenteinen tai kiintein tasaerin lyhennettävä laina. Noin joka viides asuntolaina otetaan ensiasunnon ostoa varten varten. Muista uusista asuntolainoista noin joka kymmenes on sijoitusasuntolaina.

Ensiasuntolainat ovat tyypillisesti pidempiä kuin muut asuntolainat ja suurempia sekä euromääräisesti että suhteessa lainan vakuuksiin ja velallisten käytettävissä oleviin tuloihin.

Tiedot perustuvat Finanssivalvonnan keräämään asuntolainakohtaiseen valvontatietoon sekä näytteeseen, joka kattaa euromääräisesti noin neljä viidesosaa 1.7.2016–31.3.2017 myönnettyistä uusista asuntolainoista.

Aineiston kuvaus ja kattavuus

Seuraavassa kuvataan uusien asuntolainojen ominaispiirteitä ja ehtoja Suomessa toimivilta pankeilta kerätyn lainakohtaisen aineiston perusteella. Aineisto perustuu Finanssivalvonnan säännölliseen valvontatiedonkeruuseen¹⁰ sekä kerta-

luonteiseen lisätietopyyntöön, jonka Finanssivalvonta lähetti osalle pankeista keväällä 2017. Lisätietopyyntö koski 1.7.2016–31.3.2017 myönnettyjä uusia asuntolainoja.

Tarkasteltavassa aineistossa on havaintoja kaikkiaan lähes 103 000 uudesta asuntolainasta, joiden kokonaiseuromäärä on noin 10,4 mrd. euroa. Aineisto kattaa noin 80 % Suomessa 2016/III–2017/I nostettujen uusien asuntolainojen euromäärästä.

Aineiston lainoista ensiasuntolainoja on sekä kappale- että euromääräisesti noin viidesosa. Muista kuin ensiasuntolainoista euromääräisesti noin 10 % on sijoitusasuntolainoja. Euromääräisesti noin 7 prosenttiin lainoista on sovellettu poikkeussääntöjä, jotka tietyissä erityistilanteissa sallivat lainan olevan suurempi kuin sitovan enimmäisluototussuhteen (ns. lainakaton) mukainen enimmäiskoko.¹¹

Säännöllinen valvontatiedonkeruu sisältää luotonmyöntöhetken tiedot mm. asuntolainan ja asuntoon liittyvän yhtiölainan koosta, asuntolainan takaisinmaksuajasta, asunto- ja muista reaali- vakuuksista, institutionaalisisista täytetakuuksista sekä vakuuksiin kohdistuvien muiden luottojen määrästä. Tiedoista on laskettavissa kunkin asuntolainan **luototussuhde (loan-to-collateral,**

¹⁰ Ks. tarkemmin ns. LTC-lomake (loan-to-collateral), jolla kerätään valvontatietoa uusien asuntolainojen luototussuhteista: http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maaraysko-koelma/Uusi/Documents/01_2014_LTC_Lomakemalli.xlsx.

Luototussuhteella tarkoitetaan tässä asuntolainan määrää suhteessa lainan reaali- vakuuksiin.

¹¹ Sitova enimmäisluototussuhde on tällä hetkellä 90 % (ensiasunnon ostajilla 95 %) asuntolainan myöntämishetkellä vakuudeksi annettujen reaali- vakuuksien käyvästä arvosta.

LTC) sekä valtaosassa tapauksista **asunto- ja yhtiölainan ja sillä ostettavan asunnon arvon suhde (loan-to-value, LTV).**

Lisätietopyynnöllä kerättiin tietoja asuntolainan takaisinmaksutavasta, viitekorosta, marginaalista ja velallisten lukumäärästä. Lisäksi pyydettiin pankkien tiedot velallisten käytettävissä olevista vuosituloista, kokonaisvelkamäärästä ja kuukausittaisista velanhoitomenoista. Lisätietojen avulla voidaan lainakohtaisesti laskea/arvioida esimerkiksi luotonmyöntöhetken **asuntolaina-tulosuhde (loan-to-income, LTI) ja asuntolainan-hoitomeno-tulosuhde (loan service-to-income, LSTI).**

Annuiteetti yleisin lyhennystapa

Aineiston perusteella uusien asuntolainojen yleisin takaisinmaksutapa on annuiteetti (61 % 2016/III–2017/I myönnettyjen lainojen euromäärästä), toiseksi yleisin kiinteä tasaerä (27 %) ja kolmanneksi yleisin tasalyhennys (6 %).^{12,13}

Annuiteettilainojen tapauksessa viitekoron nousu (lasku) suurentaa (pienentää) kuukausittaisia velanhoitomenoja, kun taas kiinteiden tasaerälainojen tapauksessa kuukausierä pysyy ennallaan, mutta viitekoron nousu (lasku) pidentää (lyhentää) laina-aikaa ja samalla laina-ajan kokonaisvelanhoitomenot kasvavat (pienenevät).

Tasalyhennyslainojen kuukausittaiset lyhennykset pysyvät samansuuruisina koko kiinteän laina-ajan. Kuukausittaiset korkomenot sen sijaan vaihtelevat jäljellä olevan lainapääoman ja viitekoron mukaan.

¹² Loput aineiston lainoista on kertalyhenteisiä eli ns. bulletlainoja (6 % euromäärästä). Nämä lainat jätetään jäljempänä osassa analyysistä tarkastelun ulkopuolelle lainojen lyhytaikaisuuden ja poikkeuksellisuuden vuoksi.

Ensiasuntolainat suurempia ja pidempiä kuin muut asuntolainat

Ensiasuntolainat ovat tyypillisesti pidempiä kuin muut asuntolainat ja lisäksi suurempia sekä euromääräisesti että suhteessa lainan vakuuksiin (Taulukko 1, Taulukko 2 ja Kuvio 29). Uusien ensiasuntolainojen mediaaniluototussuhde (LTC) on aineistossa 80 %, kun se muiden uusien asuntolainojen tapauksessa on vain 58 %. Ensiasuntolainojen mediaanipituus on 24 vuotta, muiden asuntolainojen 16 vuotta.

Taulukko 1. Uusien ensiasuntolainojen ominaisuuksia takaisinmaksutavan mukaan, mediaani (2016/III–2017/I)

Osuus, % euromäärästä	Koko, euroa	Luototus- suhde*, %	Pituus, vuotta	Marginaali, %-yks.
Annuiteetti 75 %	110 000	82	25	1,00
Kiinteä tasaerä 19 %	79 322	75	20	1,25
Tasalyhennys 5 %	107 000	79	20	0,85
Kertalyhennys 1 %	92 684	81	Alle 1	1,00
Yhteensä (100 %)	103 000	80	24	1,00

* Lainan koko suhteessa reaalivakuuksiin (LTC).

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Taulukko 2. Uusien ei-ensiasuntolainojen ominaisuuksia takaisinmaksutavan mukaan, mediaani (2016/III–2017/I)

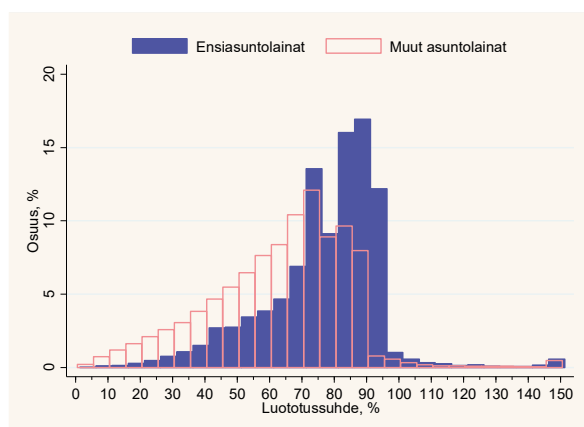
Osuus, % euromäärästä	Koko, euroa	Luototus- suhde*, %	Pituus, vuotta	Marginaali, %-yks.
Annuiteetti 58 %	92 000	65	20	1,00
Kiinteä tasaerä 29 %	47 450	50	12	1,30
Tasalyhennys 6 %	85 000	54	13	0,97
Kertalyhennys 7 %	100 000	54	1	1,15
Yhteensä (100 %)	70 000	58	16	1,15

* Lainan koko suhteessa reaalivakuuksiin (LTC).

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

¹³ Suomen Pankin vuonna 2016 keräämän näytteen mukaan euromääräisesti noin 58 % asuntolainakannasta oli annuiteetti- tai tasalyhenteisiä lainoja (kiinteä laina-aika) ja noin 40 % kiintein tasaerin lyhennettäviä lainoja (joustava laina-aika).

Kuvio 29. Uudet asuntolainat luototussuhteen mukaan, asuntolainan koolla painotettu (2016/III–2017/I)

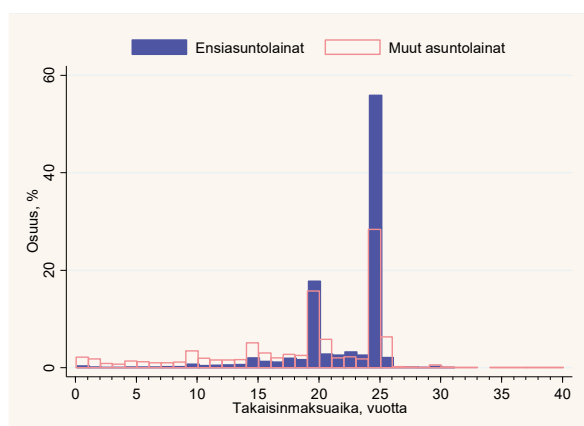


Ilman poikkeuslainoja ja lainoja, joiden luototussuhde < 0 % tai = 0 %. Viimeinen luokka sisältää myös lainat, joiden luototussuhde > 150 %.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Takaisinmaksuaika tyypillisesti noin 25 v.

Huomattava osa uusista asuntolainoista on joko noin 25 tai 20 vuoden pituisia (Kuvio 30). Ensiasuntolainoissa noin 25 vuoden laina-aika on selvästi yleisin. Tätä pidemmät asuntolainat ovat sen sijaan hyvin harvinaisia.

Kuvio 30. Uudet asuntolainat takaisinmaksuajan mukaan, asuntolainan koolla painotettu (2016/III–2017/I)



Ilman poikkeuslainoja ja lainoja, joiden luototussuhde < 0 % tai = 0 %. Viimeinen luokka sisältää myös lainat, joiden takaisinmaksuaika > 40 v.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

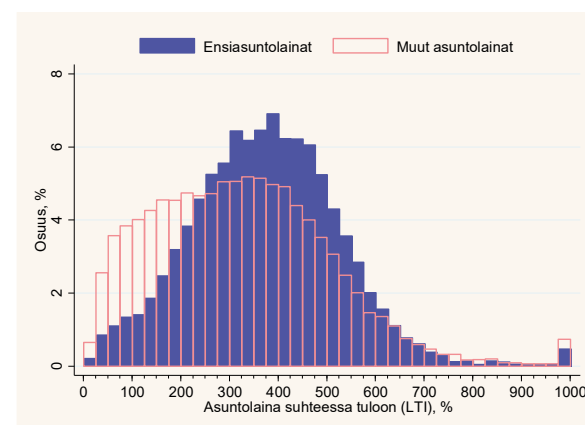
Aineiston uusien asuntolainojen euromäärästä 90 % on sidottu 12 kuukauden euriborkorkoon, vajaa 6 % 6 kuukauden euriboriin ja 4 % (jaksoittain) kiinteään korkoon. Muiden korkosidonnaisuuksien osuus on vain noin 0,3 %.

Ensiasuntolainat suurempia tuloihin nähden

Seuraavassa tarkastellaan uusien asuntolainojen kokoa sekä ja niihin liittyviä lainanhoitomenoja suhteessa velallisten käytettävissä olevaan vuosituloon. Pankkien toimittamista tiedoista nämä suhdeluvut voidaan laskea noin 94 000 lainalle (kotitaloudelle), joista ensiasuntolainoja on noin viidennes.¹⁴

Uudet ensiasuntolainat ovat tyypillisesti suurempia suhteessa velallisten tuloihin kuin muut asuntolainat (Kuvio 31). Ensiasuntolainojen tapauksessa asuntolainan mediaanikoko suhteessa velallisten käytettävissä olevaan vuosituloon on 302 % (mediaani-LTI), muiden uusien asuntolainojen tapauksessa 159 %.

Kuvio 31. Uudet asuntolainat velallisten asuntolainatuloosuhteeseen (LTI) mukaan, asuntolainan koolla painotettu (2016/III–2017/I)

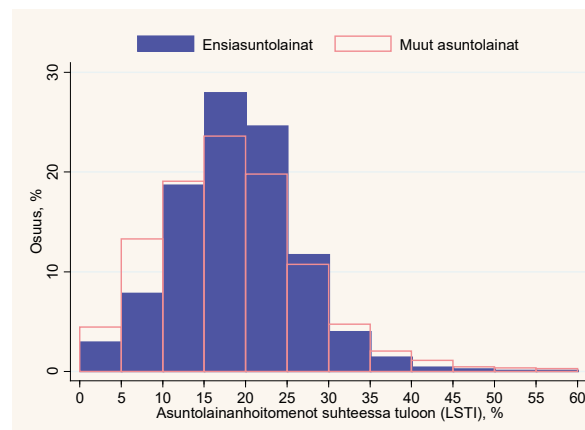


Viimeinen luokka sisältää myös lainat, joiden LTI > 1000 %.
Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

¹⁴ Puutteellisesti raportoitujen lainojen lisäksi aineistosta on tässä poistettu poikkeuslainat, kertalyhenteiset lainat sekä tapaukset, joissa jokin keskeinen muuttuja on 0 tai negatiivinen.

Asuntolainanhoitomenot suhteessa tuloihin olivat luotonmyöntöhetkellä tyypillisesti noin 14 % (mediaani-LSTI) (Kuvio 32). LSTI-suhdelukua ei kysytty tietopyynnössä, mutta suuntaa-antavat luvut voidaan johtaa laskemalla korkomenot ja lyhennykset lainan tyypin, maturiteetin, viitekoron ja marginaalin avulla.¹⁵

Kuvio 32. Uudet asuntolainat velallisten asuntolainanhoitomeno-tulosuhteen (LSTI) mukaan, asuntolainan koolla painotettu (2016/III–2017/I)



Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

¹⁵ Seuraavin oletuksin: 1) bulletlainat on jätetty pois, 2) korko ei vaikuta kiinteän tasaerälainan lyhennyserään, vaan maturiteetti voi kasvaa vapaasti, 3) lainasopimuksissa on ehto, että

viitekorko on vähintään 0, 4) kiinteäkorkoisten lainojen LSTI on laskettu olettamalla koroksi 2 % + marginaali.

Liiteartikkeli 2. Luottolaitoslakiin säännökset järjestelmäriskipuskurista

Eduskunnan marraskuussa 2017 hyväksymän lakimuutoksen myötä luottolaitoksille voidaan jatkossa asettaa rakenteellisten järjestelmäriskien perusteella erityinen lisäpääomavaatimus. Tämä ns. järjestelmäriskipuskuri on enintään 5 prosenttia kokonaisriskin määrästä. Finanssivalvonnan johdokunnan tulee puskurin suuruutta koskevissa päätöksissään ottaa huomioon luottolaitossektorin koko, keskittyneisyys, kytkettyneisyys, riskikeskittymät, merkitys rahoituksen välityksessä kotimaiselle yksityiselle sektorille sekä luottolaitosten suurimpien asiakasryhmien velkaantuneisuus.

Pitkään valmisteilla ollut luottolaitoslain muutos tulee vuoden 2018 alussa voimaan siten, että Finanssivalvonta voi asettaa luottolaitoksille ja sijoituspalveluyrityksille *rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävän lisäpääomavaatimuksen* (järjestelmäriskipuskurivaatimus; jäljempänä järjestelmäriskipuskuri). Voimaantulosäännöksen mukaisesti luottolaitoksen on täytettävä 1 prosentin suuruinen vaatimus aikaisintaan vuoden 2019 alussa ja tätä suurempi vaatimus aikaisintaan vuoden 2019 heinäkuun alussa.

Järjestelmäriskipuskuri perustuu EU:n luottolaitosdirektiiviin. Direktiivin mukaan puskuria voidaan asettaa luottolaitoksille sellaisten rahoitus-

järjestelmän pitkäaikaisten ei-syklisten järjestelmäriskien tai makrovakaudekellisten vakavaraisuusriskien rajoittamiseksi, joita vakavaraisuusasetus ei kata ja joiden toteutuminen saattaisi vaikuttaa huomattavan kielteisesti jäsenmaan rahoitusjärjestelmään ja reaalitalouteen. Direktiivissä ei aseteta puskurivaatimukselle enimmäiskokoa, mutta Suomessa se saa olla enintään 5 prosenttia luottolaitoksen kokonaisriskin määrästä.

Puskuri voidaan asettaa kaikille luottolaitoksille tai osalle luottolaitoksista. Jos luottolaitokselle on asetettu sekä järjestelmäriskipuskurivaatimus että O-SII-lisäpääomavaatimus, näistä sovelletaan vain suurempaa. Poikkeuksena on tilanne, jossa järjestelmäriskipuskuri kohdistetaan vain luottolaitosten kotimaisiin vastuisiin. Tällöin järjestelmäriskipuskuri ja O-SII-vaatimus ovat kumulatiivisia.

Puskurin asettamisperusteet on direktiivissä asetettu väljiksi. Suomessa makrovalvontaviranomaisen harkintavaltaa on kuitenkin haluttu rajata. Sen vuoksi luottolaitoslain muutos sisältää tarkentavia säännöksiä siltä osin, millä määrällisillä ja/tai laadullisilla perusteilla makrovakauseranomainen voi asettaa puskurin tai muuttaa sen suuruutta.

Järjestelmäriskipuskurin määrittämisen perusteet

Hyväksytyn luottolaitoslain muutoksen mukaan lisäpääomavaatimus voidaan asettaa, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- 1) Pitkäaikaisten ja suhdannevaihteluista riippumattomien rahoitusjärjestelmää tai kokonaistaloutta uhkaavien tekijöiden muodostama riski edellyttää suurempaa pääomatarvetta (kuin mihin muilla tarkoituksenmukaisilla tavoilla voitaisiin varautua);
- 2) Tämä riski saattaa uhata kansallisella tasolla rahoitusjärjestelmän häiriötöntä toimintaa ja vakautta;
- 3) Muut makrovakauden valvontaan tarkoitetut välineet, lukuun ottamatta EU:n vakavaraisuusasetuksen 458 ja 459 artiklassa tarkoitettuja välineitä, eivät ole olleet riittäviä tai muuten soveltuvia pääomatarpeen kattamiseksi.

Lisäksi Finanssivalvonnan edellytetään pykälää soveltaessaan ottavan huomioon seuraavat tekijät:

- 1) Luottolaitossektorin riskikeskittymät luotonannossa, varainhankinnassa ja muissa keskeisissä pankkitoiminnoissa;
- 2) Kotimaisten luottolaitosten keskinäinen kytkeytyneisyys luotonannossa, maksujen välityksessä ja muissa rahoitusvakauden kannalta tärkeissä pankkitoiminnoissa;
- 3) Luottolaitossektorin kytkeytyneisyys ulkomaisiin pankki- ja rahoitusjärjestelmiin, keskusvastapuoliin ja muihin finanssimarkkinoilla toimiviin;
- 4) Luottolaitossektorin kytkeytyneisyys Euroopan unionin jäsenvaltioiden ja muiden maiden rahoitusjärjestelmien riskeihin;
- 5) Luottolaitossektorin koko ja keskittyneisyys luottolaitosten taseiden suuruudella mitattuna sekä keskittyneisyys luotonannossa ja vähitäläistalletusten vastaanottamisessa;
- 6) Luottolaitossektorin merkitys rahoituksen välityksessä kotimaiselle yksityiselle sektorille;
- 7) Luottolaitosten suurimpien asiakasryhmien velkaantuneisuus.

Määrittämisen tarkemmista perusteista annetaan tarkempia säännöksiä valtiovarainministeriön asetuksella.

Viranomaisten roolit puskurin asettamisessa

Järjestelmäriskipuskurin asettamista koskevat kotimaiset yhteistyömenettelyt ovat hyvin samankaltaiset kuin muilla Suomessa käytössä olevilla makrovakauseräillä. Finanssivalvonta, valtiovarainministeriö ja Suomen Pankki arvioivat vuosittain tarvetta asettaa vaatimus. Päätöksen puskurin asettamisesta tai muuttamisesta tekee Finanssivalvonnan johtokunta kuultuaan sitä ennen valtiovarainministeriötä, sosiaali- ja terveysministeriötä ja Suomen Pankkia. Päätös on tehtävä kuuden kalenterikuukauden kuluessa kunkin vuoden päättymisestä. Päätös tulee voimaan 12 kuukauden kuluttua päätöksen tekemisestä, jollei Finanssivalvonta erityisistä syistä päättää aikaisemmasta voimaantuloaikataulusta.

Järjestelmäriskipuskurin asettaminen edellyttää EU-tason menettelyä, jossa puskurin asettamisesta ilmoitetaan Euroopan komissiolle sekä eräille muille viranomaisille. Joissakin tapauksissa tarvitaan myös mm. komission lausunto tai päätös asiasta.

Pankkiunionissa myös Euroopan keskuspankki (EKP) voi reagoida kansalliseen päätökseen asettaa järjestelmäriskipuskuri. EKP voi sääntelyn asettamisessa rajoissa määrätä puskurivaatimuksen Finanssivalvonnan johtokunnan päättämää suuremmaksi.

Liiteartikkeli 3. Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset (O-SII) ja niiden lisäpääomavaatimukset

Finanssivalvonnan johtokunta ilmoitti 22.12.2017 nimenneensä OP Ryhmän, Kuntarahoitus Oyj:n, Danske Bank Oyj:n¹⁶ ja Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj:n Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviksi luottolaitoksiksi. Riittävän riskinkantokyvyn turvaamiseksi näille luottolaitoksille on lain luottolaitostoiminnasta mukaisesti vuosittain määrättävä lisäpääomavaatimukset. Finanssivalvonnan asettamat lisäpääomavaatimukset ovat OP Ryhmälle 2 %, Kuntarahoitukselle 1 % ja Nordea Kiinnitysluottopankille 0,5 %.

Tunnistamisperusteet

Rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävällä ("systemisesti merkittävällä") luottolaitoksella ("O-SII-luottolaitoksella") tarkoitetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain mukaan luottolaitosta,

1. jonka taseen loppusumma on vähintään miljardi euroa **ja**
2. jonka maksukyvyttömyys vaarantaisi Suomen tai Euroopan unionin muun jäsenvaltion rahoitusmarkkinoiden vakauden.

Finanssivalvonnan on luottolaitoslain mukaan vuosittain nimettävä O-SII-luottolaitokset ja luokiteltava ne viiteen luokkaan lisäpääomavaatimuksen ("O-SII-vaatimus") asettamiseksi. Lisäpääomavaatimusta ei voida asettaa luottolaitoksen sivuliikkeelle.

Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) ohjeet systemisesti merkittävien luottolaitosten tunnistamisperusteista ja systemisen merkittävyyden mittaamisesta tulivat voimaan 1.1.2015. Systemisen merkittävyyden arvioinnissa käytettäviä pakollisia tunnuslukuja on kymmenen (Taulukko 3).

¹⁶ Danske Bank Oyj:n hallitus on vuoden 2017 kesäkuussa hyväksynyt sulautumissuunnitelman. Suunnitelman mukaan Suomessa oleva pankki muuttuisi 31.12.2017 sivuliikkeeksi.

Tällöin Danske Bank Oyj:lle asetettava 0,5 prosentin lisäpääomavaatimus ei tulisi sovellettavaksi.

Taulukko 3. Tunnistamisperusteet ja tunnusluvut

Perusteet	Tunnusluvut
Koko	Osuus sektorin taseesta
Merkittävyys / korvattavuus	Osuus luotonannosta Osuus yleisön talletuksista Osuus kotimaisista maksuista
Kytkeytyneisyys	Osuus veloista rahoitussektorille Osuus saamisista rahoitussektorilta Osuus liikkeessä olevista velkaperereista
Monimutkaisuus / rajat ylittävä toiminta	Osuus OTC-johdannaisista Osuus ulkomaisista veloista Osuus ulkomaisista saamisista

Lähde: Finanssivalvonta.

Systeemisesti merkittävien luottolaitosten tunnistaminen tehdään Suomessa kahdessa vaiheessa.

- (i) Lasketaan luottolaitoksille ns. O-SII-pisteet EBA:n suosituksen mukaisten paikollisten tunnuslukujen avulla. EBA:n määrittelemän kynnyspistearvon ylittävät luottolaitokset nimetään systeemisesti merkittäviksi. Luottolaitokset jaetaan viiteen luokkaan niiden O-SII-pisteytyksen perusteella. Luottolaitoksen O-SII-pistemäärä määrää lähtökohtaisesti luottolaitokselle asetettavan lisäpääomavaatimuksen suuruuden.
- (ii) Arvioidaan, tulisiko muita luottolaitoksia määrittellä systeemisesti merkittäviksi käyttämällä arvioinnissa myös EBA:n suosittelemia valinnaisia tunnuslukuja ja harkintaa.

Esitettyjen tunnuslukujen (Taulukko 3) avulla luottolaitoksille lasketaan nk. O-SII-pisteet. Tunnuslu-

vuilla mitataan luottolaitosten suhteellista merkittävyyttä Suomen rahoitusjärjestelmän keskeisissä toiminnoissa. Luottolaitokselle lasketut tunnusluvut kuvaavat laitosten markkinaosuuksia, eli prosenttiosuutta koko sektorin yhteenlasketuista tase-eristä, tarkasteltavissa toiminnoissa. Luottolaitoksen systeemistä merkittävyyttä mitataan tunnuslukujen painotetulla keskiarvolla.

Luottolaitoksen kokoa kuvaavan tunnusluvun (luottolaitoksen taseen osuus koko luottolaitossektorin taseesta) paino painotetun keskiarvon laskennassa on 25 % ja muiden yksittäisten tunnuslukujen 8,33 %. Luottolaitokset, joiden painotetut O-SII-pisteet ovat vähintään 3,5 % (eli 350 peruspistettä), nimetään lähtökohtaisesti suoraan rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviksi luottolaitoksiksi. EBA:n ohjeen mukaan luottolaitosta, jonka pisteet eivät ylitä 0,045 %, ei tule nimetä systeemisesti merkittäväksi edes harkinnan perusteella.

Kansallinen makrovakauseraportin viranomaisella voi muuttaa automaattisen systeemisen merkittävyyden alarajaa ottamalla huomioon kansallisen luottolaitossektorin erityispiirteet ja pisteiden jakautumisen. Harkintavalta on 0,75 prosenttiyksikköä molempiin suuntiin. Harkintavaiheessa tehty muutos on perusteltava.

Lisäpääomavaatimuksen kalibrointi

O-SII-lisäpääomavaatimusten kalibroinnin lähtökohtana on O-SII-pisteiden mukainen luottolaitoksen arvioitu systeeminen merkittävyys. Mitä suurempi O-SII-pistemäärä, sitä suurempi lisäpääomavaatimus lähtökohtaisesti asetetaan. Luottolaitoslain mukaisesti Finanssivalvonnan tulee luokitella luottolaitokset niiden arvioidun systeemisen merkittävyyden perusteella kuuluviksi viiteen eri

luokkaan, joista alimpaan luokkaan kuuluvien lisäpääomavaatimus on lähtökohtaisesti 0 %. Muihin luokkiin kuuluvien lisäpääomavaatimukset kasvavat 0,5 prosenttiyksikön välein siten, että ylimpään (viidenteen) luokkaan kuuluvien luottolaitosten lähtökohtainen lisäpääomavaatimus on 2 %.

Finanssivalvonta arvioi vuosittain, onko tarvetta tarkistaa O-SII pisterajoja esimerkiksi rahoitusektorin rakennemuutosten vuoksi. Systemisen merkittävyyden ohjeellisen alarajan muuttaminen direktiivin sallimalla enintään 0,75 prosenttiyksiköllä suuntaan tai toiseen ei muuttaisi nyt tunnistettujen O-SII-pankkien ryhmää.

Taulukko 4. Ehdotetut korotetut pisterajat ja niitä vastaavat lisäpääomavaatimukset

Luokka	O-SII-pisteraja	Lisäpää-oma
1	OSII % < 3,50	0,0 %
2	3,50 ≤ O-SII % < 7,00	0,5 %
3	7,00 ≤ O-SII % < 10,50	1,0 %
4	10,50 ≤ O-SII % < 14,00	1,5 %
5	14,00 ≤ O-SII %	2,0 %

Lähde: Finanssivalvonta.

Luottolaitosten O-SII-pisteet

EBA:n kymmenellä pakollisella indikaattorilla tehdyn laskelman lopputulos hetkeltä 30.6.2017 esitetään alla (Taulukko 5). Uutena luottolaitoksena 3,5 prosentin suuruisen O-SII-kynnispisterajan ylitti Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj. Muut kolme systemisesti merkittäviksi tunnistettua luottolaitosta ovat samat kuin aiemmin.

Taulukko 5. O-SII-pisteet ja lisäpääomavaatimus

Luottolaitos (konsolidoitu)	O-SII -pisteet	Luokka	Lisäpääoma
Aktia Pankki Oyj	1,72 %	1	0,0 %
Bonum Pankki Oyj	0,01 %	-	-
Danske Bank Oyj	6,86 %	2	0,5 %
Evli Pankki Oyj	0,24 %	1	0,0 %
Suomen Hypoteekkiyhdistys	0,34 %	1	0,0 %
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj	5,89 %	2	0,5 %
Nordea Rahoitus Suomi Oy	1,82 %	1	0,0 %
Oma Säästöpankki Oyj	0,25 %	1	0,0 %
POP Pankki-yhteenliittymä	0,70 %	1	0,0 %
S-Pankki Oy	1,03 %	1	0,0 %
Ålandsbanken Oyj	1,23 %	1	0,0 %
Handelsbanken Rahoitus Oyj	0,06 %	-	-
Kuntarahoitus Oyj	8,72 %	3	1,0 %
OP Yhteenliittymä	23,96 %	5	2,0 %
Säästöpankkien yhteenliittymä	1,71 %	1	0,0 %

Lähde: Finanssivalvonta.

Suomen pankkisektorissa OP Ryhmä on selvästi systemisesti merkittävin kaikilla neljällä systemisen merkittävyyden alakriteerillä arvioituna (Taulukko 6).

Danske Bank Oyj:n ja Kuntarahoitus Oyj:n kohdalla O-SII-pisteraja ylittyi aiempaa useamman alakriteerin osalta. Nordea Rahoitus Suomi Oy on O-SII-luottolaitosten jälkeen systemisesti merkittävin 1,82 prosentin painotetuilla pisteillä. Nordea Rahoitus Suomi Oy:n kaikki indikaattorit jäivät kuitenkin reilusti alle systemisen merkittävyyden raja-arvon.

Taulukko 6. O-SII-pistelaskennan alarät

Luottolaitos (konsolidoitu)	Koko (tase)	Merkittävyys	Monimutkaisuus	Kytkeytyneisyys
Aktia Pankki Oyj	1,93 %	2,00 %	0,99 %	1,96 %
Bonum Pankki Oyj	0,00 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %
Danske Bank Oyj	7,00 %	6,51 %	8,93 %	4,99 %
Evli Pankki Oyj	0,26 %	0,13 %	0,29 %	0,29 %
Suomen Hypoteekkiyhdistys	0,62 %	0,32 %	0,04 %	0,40 %
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj	6,24 %	3,60 %	4,17 %	9,57 %
Nordea Rahoitus Suomi	2,06 %	1,27 %	1,56 %	2,39 %
Oma Säästöpankki Oyj	0,53 %	0,29 %	0,01 %	0,18 %
POP Pankki-yhteenliittymä	1,01 %	1,45 %	0,07 %	0,27 %
S-Pankki Oy	1,29 %	1,90 %	0,31 %	0,60 %
Ålandsbanken Oyj	1,23 %	1,27 %	1,30 %	1,11 %
Handelsbanken Rahoitus Oyj	0,11 %	0,06 %	0,00 %	0,07 %
Kuntarahoitus Oyj	7,93 %	2,60 %	9,58 %	14,77 %
OP Yhteenliittymä	26,76 %	27,29 %	22,25 %	19,52 %
Säästöpankkien yhteenliittymä	2,28 %	2,71 %	0,38 %	1,48 %

Lähde: Finanssivalvonta.

Kuntarahoituksen ohjeellisen lisäpääomavaatimuksen kasvu aiemmasta 0,5 prosentista 1 prosenttiin johtuu erityisesti kytkeytyneisyyttä kuvaavan indikaattorin, liikkeeseen laskettujen velkaperoiden, saamasta suuresta arvosta.