



# Makrovakauseraportti KESÄ 1 • 2019

Suomen Pankin  
selvitykset ja raportit

*Suomen Pankki  
Finanssivalvonta*

## Sisällys

1 Esipuhe	6
2 Yhteenveto	9
3 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakausuhkat	11
4 Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat	15
Liiteartikkeli 1. Kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset (O-SII) ja niiden lisäpääomavaatimukset vuonna 2019	23
Liiteartikkeli 2. Järjestelmäriskipuskurin riskimittarit	28

## Kuvioluettelo

Kuvio 1. Luottojen ja BKT:n suhdeluku selvästi trendiarvoaan pienempi	11
Kuvio 2. Pääindikaattorin komponentit	12
Kuvio 3. Finanssisykli	12
Kuvio 4. Yritysten ja asuntoyhteisöjen rahalaitosvelat kasvavat	12
Kuvio 5. Rahalaitosten antolainauksen kasvu sektoreittain	13
Kuvio 6. Kotimaisten pankkien myöntämien lainojen vuosikasvu lähellä BKT:n kasvua	13
Kuvio 7. Vaihtotaseen alijäämä jatkuu	14
Kuvio 8. Rahoitusmarkkinoiden stressi vähäinen	14
Kuvio 9. Haavoittuvuudet pääosin ennallaan: rakenteelliset suurempia kuin suhdanneluonteiset (2018/IV)	16
Kuvio 10. Luottolaitosten välittämä asuntorahoitus kasvoi vuoden 2019 alussa edelleen noin 4 prosentin vauhtia	16
Kuvio 11. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali jatkoi vuoden 2019 alussa kapenemistaan	16
Kuvio 12. Noin 25 vuotta pitkät ja sitä pidemmät uudet asuntolainat yleistyneet	17
Kuvio 13. Yli 90 prosentin luototussuhteiden osuus hieman kasvanut ensiasuntoluotonannossa	17
Kuvio 14. Yli 80 prosentin luototussuhteiden osuus hieman pienentynyt ei-ensiasuntoluotonannossa	17
Kuvio 15. Muut kuin ensiasuntolainat olivat vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä hieman suurempia kuin vuotta aiemmin	18
Kuvio 16. Kotitalouksien velat suhteessa tuloihin pienenevät vuonna 2018	18
Kuvio 17. Asuntojen reaali hinnat ovat edelleen eriytyneet alueellisesti	19

### Projektiryhmä

#### Finanssivalvonta

Sampo Alhonsuo

Arttu Kiviniemi

#### Suomen Pankki

Nina Björklund

Karlo Kauko

Hanna Putkuri

Eero Tölö

Jukka Vauhkonen

#### Ohjaus

Paavo Miettinen

Katja Taipalus

Jukka Vauhkonen

Kuvio 18. Luottolaitosten välittämästä asuntorahoituksesta noin neljännes asuntoyhteisölainoja	20
Kuvio 19. Uusia asuntolainoja nostettu viimeisen 12 kk:n aikana lähes saman verran kuin vuotta aiemmin	20
Kuvio 20. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali kaventunut edelleen	20
Kuvio 21. Taloyhtiölainat nopeassa kasvussa, luottolaitosten myöntämien kulutusluottojen kasvu hidastunut	20
Kuvio 22. Kuluttajien luottamus talouteen heikentynyt	20
Kuvio 23. Kotitalouksien luotonkysynnän odotetaan jatkuvan vuodentakaista vilkkaampana, joskin odotukset ovat maltillisemmat kuin puoli vuotta sitten	20
Kuvio 24. Valtaosa kotitalouksien velasta liittyy asumiseen	21
Kuvio 25. Lainakanta ja rahoitusvarallisuus kasvaneet viime vuosina jokseenkin samaa tahtia	21
Kuvio 26. Arvon alentumistappiot kotitalouksille myönnettyistä lainoista pysyneet pieninä	21
Kuvio 27. Uusia maksuhäiriömerkintöjä vähemmän kuin vuotta aiemmin, mutta maksuhäiriöisiä henkilöitä ennätysmäärä	21
Kuvio 28. Koko maan tasolla keskimäärin ei merkkejä asuntomarkkinoiden ylihinnoittelusta	21
Kuvio 29. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys eriytynyt sekä alueittain että asunnon koon mukaan	22
Kuvio 30. Kuukausi-indekseissä ei nähtävissä merkittäviä muutoksia asuntojen hintojen kehityksessä	22
Kuvio 31. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä suurempi kuin pitkällä aikavälillä ja 2000-luvulla keskimäärin	22
Kuvio 32. Uusia asuntoja valmistuu edelleen runsaasti, mutta uusien rakennuslupien ja aloitettujen asuinrakennushankkeiden määrä on pienentynyt	22
Kuvio 33. Tammi-huhtikuussa 2019 välitettiin saman verran vanhojen asuntojen kauppvoja kuin vuotta aiemmin	22
Kuvio 34. Kotimaisille kotitalouksille myönnettyjen asuntolainojen osuus luottolaitossektorin yksityiselle sektorille myöntämistä lainoista EU-maissa	33
Kuvio 35. Kotimaisille kotitalouksille myönnettyjen asuntolainojen osuus luottolaitossektorin yksityiselle sektorille myöntämistä lainoista	33
Kuvio 36. Luottolaitosten saamiset rakennus- ja kiinteistösijoitusalan yrityksiltä suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin EU-maissa	34
Kuvio 37. Luottolaitosten saamiset rakennus- ja kiinteistösijoitusalan yrityksiltä suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin	34
Kuvio 38. Luottolaitosten kotimaiset valtiolainasaamiset suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin EU-maissa	34

Kuvio 39. Luottolaitosten kotimaiset valtiolainasaamiset suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin	34
Kuvio 40. Kotimaisten luottolaitosten interbank-talletusten osuus luottolaitossektorin kaikista veloista EU-maissa	35
Kuvio 41. Kotimaisten luottolaitosten interbank-talletusten osuus luottolaitossektorin kaikista veloista	35
Kuvio 42. Luottolaitossektorin rahoitusvaje EU-maissa	36
Kuvio 43. Luottolaitossektorin rahoitusvaje	36
Kuvio 44. Ulkomaisten pankkien tytäryhtiöiden ja sivuliikkeiden yhteenlaskettu tase suhteessa bruttokansantuotteeseen EU-maissa	36
Kuvio 45. Ulkomaisten pankkien tytäryhtiöiden ja sivuliikkeiden yhteenlaskettu tase suhteessa bruttokansantuotteeseen	36
Kuvio 46. Luottolaitossektorin tase suhteessa nimelliseen bruttokansantuotteeseen EU-maissa	37
Kuvio 47. Luottolaitossektorin tase suhteessa nimelliseen bruttokansantuotteeseen	37
Kuvio 48. Viiden suurimman luottolaitoksen yhteenlaskettujen taseiden suhde koko luottolaitossektorin yhteenlaskettuun taseeseen EU-maissa	37
Kuvio 49. Viiden suurimman luottolaitoksen yhteenlaskettujen taseiden suhde koko luottolaitossektorin yhteenlaskettuun taseeseen	38
Kuvio 50. Kotimaisten luottolaitosten kotitalouksille ja yrityksille myöntämien lainojen suhde kotitalouksien ja yritysten kaikkiin velkoihin EU-maissa	38
Kuvio 51. Kotimaisten luottolaitosten kotitalouksille ja yrityksille myöntämien lainojen suhde kotitalouksien ja yritysten kaikkiin velkoihin	38
Kuvio 52. Kotitaloussektorin velkojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin EU-maissa	39
Kuvio 53. Kotitaloussektorin velkojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin	39
Kuvio 54. Yritysten velkaantuneisuus suhteessa bruttokansantuotteeseen EU-maissa	39
Kuvio 55. Yritysten velkaantuneisuus suhteessa bruttokansantuotteeseen	39

## Taulukkoluetelo

Taulukko 1. O-SII-luottolaitosten tunnistamisessa sovellettavat kriteerit ja indikaattorit	24
Taulukko 2. Suomalaisten luottolaitosten O-SII-pisteet 31.12.2018	25
Taulukko 3. Suomalaisten luottolaitosten O-SII-kriteerien erillispisteet 31.12.2018	25
Taulukko 4. O-SII-luottolaitosten luokitteluasteikko	26

Taulukko 5. O-SII-luottolaitosten luokat ja lisäpääomavaatimukset luokittelumenetelmällä	26
Taulukko 6. Yhteenveto järjestelmäriskipuskurimittareiden vertailuarvoista	32

# 1 Esipuhe

**Makrovakauseraportti on puolivuositain julkistettava Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan asiantuntijoiden valmistelema 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 käytöstä. Makrovakauseraportin välineet ovat finanssisäätelyn keinoja, joilla viranomaiset pyrkivät pienentämään finanssikriisien ja muiden rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä ja haittavaikutuksia.**

**Raportti perustuu pääosin 20.6.2019 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 kestävämmän 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.

Makrovakauseraporteissa seurataan suhdanne- luonteisten haavoittuvuuksien ja niistä Suomessa aiheutuvien vakausuhkien suuruutta ja muutoksia näitä mittaavien ennakoivien tunnuslukujen (early warning indicators) avulla. Tunnuksluvut ovat esimerkiksi luotonannon kasvuvauhtiin, asuntojen hintojen nousuun tai arvopapereiden hintoihin liittyviä sellaisia mittareita, joiden poikkeuksellisten arvojen on luotettavimmin havaittu ennakoineen aiempia finanssi- ja talouskriisejä. Lisäksi raportit sisältävät vaihtuvia ajankohtaisia artikkeleita muun muassa makrovakauseraportin välineistä 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 sekä vahvistetaan rahoituslaitosten tappi- onsietokykyä. Tässä raportissa tarkasteltuja tun-

nuslukuja käytetään päätettäessä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen, asuntoluotonantoon vaikuttavien makrovakauserälineiden, rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle luottolaitoksille asetettavien lisäpääomavaatimusten ja Suomen pankkijärjestelmän rakenteellisen haavoittuvuuden perusteella asetettavien lisäpääomavaatimusten 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

- sektorikohtaisen 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 vakauserälineet 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 makrovakauseräanalyysiä.

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.

### Liiteartikkelit

Raportti sisältää kaksi liiteartikkelia. Ensimmäisessä liiteartikkelissa raportoidaan tunnusluvuista, joiden perusteella Finanssivalvonnan johtokunta vuosittain nimeää Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät ("systemisesti merkittävät") luottolaitokset ja niille asetettavat lisäpääomavaatimukset.

Toisessa liiteartikkelissa raportoidaan Suomen pankkijärjestelmän rakenteellisia haavoittuvuuksia kuvaavista riskitekijöistä ja tunnusluvuista, jotka Finanssivalvonnan johtokunnan tulee ottaa huomioon päättäessään järjestelmäriskipuskuri vaatimusten asettamisesta ja suuruudesta.



## 2 Yhteenveto

Kokonaisluotonantoon ja asuntolainantoon liittyvät suhdannesidonnaiset haavoittuvuudet eivät ole kokonaisuutena merkittävästi muuttuneet puolen vuoden takaisessa makrovaikautusraportissa esitetystä. Luotonannon kasvu on pääosin ollut rauhallista, mutta taloyhtiölainojen kasvu on jatkunut nopeana.

Kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät rakenteelliset riskit ovat suuret. Uusien asuntojen rahoituksessa käytetyt usein suuret yhtiölainaosuudet ja pitkät lyhennysvapaat laina-ajan alussa ovat omiaan kasvattamaan runsaaseen velkaantumiseen liittyviä järjestelmäriskkejä.

Suomen luottolaitossektori on rakenteellisesti haavoittuva sektorin suuren koon, keskittyneisyyden, asunto- ja kiinteistömarkkinoihin liittyvien riskikeskittymien, pohjoismaisen kytkeytyneisyyden ja markkinoilta hankittavan varainhankinnan suuren osuuden vuoksi. Rakenteellista haavoittuvuutta kuvaavien riskimittareiden arvot puoltavat suomalaisille luottolaitoksille vuosi sitten asetettujen järjestelmäriskipuskurivaatimusten voimassaolon jatkamista.

Raportissa tarkasteltavien tunnuslukujen perusteella Suomessa on kolme rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävää luottolaitosta, joille on perusteltua asettaa lisäpääomavaatimus

niiden arvioidun systeemisen merkittävyyden perusteella.

Suomen talouden hyvä vire jatkui vuoden 2018 loppuun, mutta taloustilanteen heikkenemisestä on merkkejä yhä enemmän. Kuluttajien ja elinkeinoelämän odotukset ovat muuttuneet aiempaa pessimistisemmiksi, ja talousennusteita on korjattu alaspäin. Yleiseen talouskehitykseen liittyviä suuria epävarmuuksia. Positiivista makrovakauden ja kotitalouksien lainanhoitokyvyn kannalta on tähän saakka hyvänä pysynyt työllisyyskehitys.

Luotonannon kehitys ei osoita merkkejä luottosuhdanteen ylikuumenemisestä (luku 3). Ensimmäinen riskimittari muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamiselle on entistä negatiivisempi (-11,4 prosenttiyksikköä), ja kokonaisluotonannon kehitys on ollut vaihtelevaa. Myös muiden muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamista ohjaavat riskimittareiden perusteella luotonantoon liittyvät suhdannesidonnaiset haavoittuvuudet ovat pysyneet maltillisina.

Asuntoluotonantoon liittyvät suhdannesidonnaiset haavoittuvuudet pysyivät vuoden 2019 alussa suurin piirtein ennallaan (luku 4). Pankkien asuntolainoituksen (asunto- ja taloyhtiölainat) kasvu painottui taloyhtiölainoihin. Kokonaisuutena asuntolainoituksen kasvu on jatkunut noin 4 prosentin vauhtia. Uusien asuntolainojen keskimarginaalit ovat entisestään kaventuneet. Asuntolainojen pitkien takaisinmaksuaikojen verkkainen yleistyminen on jatkunut, mutta yli 26 vuoden pituisten

asuntolainojen osuus uusista asuntolainoista ja lainakannasta on edelleen pieni.

Suomen rahoitusjärjestelmän suurimmat haavoittuvuudet ovat rakenteellisia ja liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen ja Suomen pankkisektorin suureen kokoon, keskittyneisyyteen ja pohjoismaiseen kytkeytyneisyyteen. Kotitalouksien velkaantuneisuusaste pienehi hieman vuonna 2018. Lähivuosina velkaantuneisuuden odotetaan pysyttelevän suurena. Asuntojen hintatasoon ei liity yleistä yliarvostusta. Esimerkiksi asuntojen reaali hinnat ovat valtaosassa maata alhaisemmat kuin kalleimmillaan vuonna 2010. Hinnat ovat nousseet lähinnä kantakaupungeissa.

Kansainvälisesti yhdenmukaisesti määriteltyjen mittareiden arvojen valossa Suomessa on kolme rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävää (systemisesti merkittävää) luottolaitosta: Nordea, OP Ryhmä ja Kuntarahoitus (Liiteartikkeli 1).

Mittareiden arvot puoltavat näille kolmelle luottolaitokselle niiden arvioitun systemisen merkittävyyden perusteella asetettujen lisäpääomavaatimusten pitämistä nykyisillä tasoillaan: Nordean ja OP Ryhmän osalta 2 prosentissa ja Kuntarahoituksen osalta 0,5 prosentissa.

Suomen luottolaitossektori on luottolaitoissa nimettyjen riskitekijöiden ja niitä mittavien valtiovarainministeriön asetuksessa määriteltyjen riskitekijöiden valossa rakenteellisesti haavoittuvampi kuin muiden EU-maiden luottolaitossektorit keskimäärin (Liiteartikkeli 2). Rakenteellisesti haavoittuvan luottolaitossektorin tappionkantokyvyn tulee olla kaikissa olosuhteissa vahva, mikä puoltaa ylimääräisen pääomapuskurin – järjestelmäriskipuskurin – voimassaolon jatkamista heinäkuusta 2020 eteenpäin, kun aiemmin asetetun vaatimuksen voimassaolo päättyy.

## 3 Kokonaisluotonantoon liittyvät va- kausuhkat

**Luottokannan kehitys ei osoita merkkejä luotonannon ylikuumenemisestä. Ensisijainen riskimittari muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamiselle on vahvasti negatiivinen, ja luottokannan kasvu on melko hidasta. Ainoa riskimittariston paljastama merkki mahdollisista luotonannon kehitykseen liittyvistä järjestelmäriskeistä on vaihtotaseen vaje. Vaje ei ole kovin suuri, mutta se on osoittautunut melko pysyväksi.**

### Pääindikaattori vahvasti negatiivinen

Lakisäiteinen ensisijainen riskimittari muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamiselle, eli luottokannan ja bruttokansantuotteen suhdeluvun trendipoikkeama, on selvästi negatiivinen (Kuvio 1). Mitään merkkejä luottomarkkinoiden ylikuumenemisestä ei tämän tunnusluvun valossa ole.

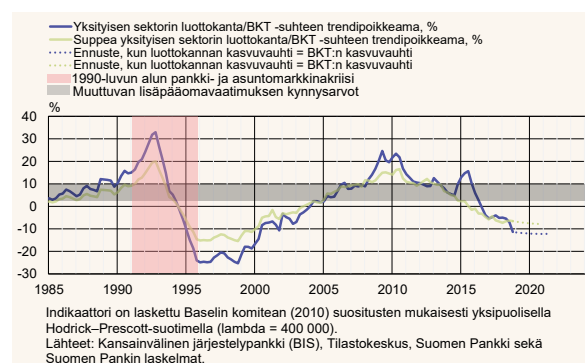
Jos käytetään rahoitustilinpidon ennakkotietoa kaikkein laajimmasta yksityisen sektorin bruttovelasta, trendipoikkeama aleni vuoden 2018 loppussa noin  $-11,4$  prosenttiyksikköön. Trendipoikkeaman aleneminen johtui ennen kaikkea siitä, että yksityisen sektorin bruttovelat supistuivat lähes viidellä miljardilla eurolla kolmessa kuukau-

<sup>1</sup> Sisältää yritysten, asuntoyhteisöjen, kotitalouksien ja kotitalouksia palvelevien voittoa tavoittelemattomien yhteisöjen lainamuotoiset (ei sis. arvopapereita) velat kotimaisille ra-

nessa. Yritysten velat supistuivat, varsinkin yritysten velat ulkomaille, jotka vähenivät noin kuudella miljardilla eurolla. Kotitalouksien velat sen sijaan hieman kasvoivat. Nämä luvut tosin muuttunevat vielä tilastojen revisioissa.

Jos käytetään suppeampaa luottoaggregaattia, joka koostuu helposti ja nopeasti tilastoitavista eristä<sup>1</sup>, luottokanta näyttää kasvaneen useilla miljardoilla euroilla vuoden 2018 viimeisen neljänneksen aikana. Tälläkin luottokantakäsitteellä laskettu trendipoikkeama on kuitenkin selkeästi negatiivinen,  $-6,3$  prosenttiyksikköä, eikä merkkejä luottomarkkinoiden ylikuumenemisestä siis ole.

Kuvio 1. Luottojen ja BKT:n suhdeluku selvästi trendiarvoaan pienempi

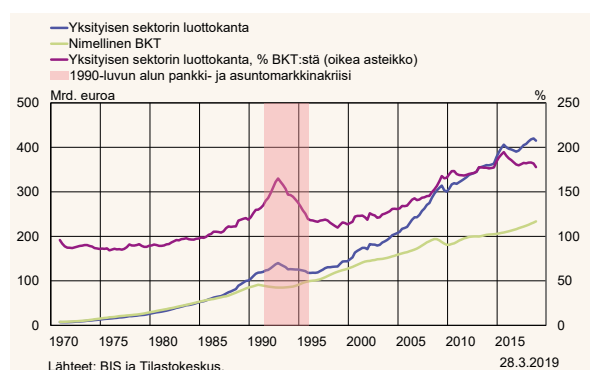


Trendipoikkeaman selkeät negatiiviset arvot johtuvat sekä suhdeluvun uusimmasta kehityksestä että pitkäaikaisen trendin kulmakertoimesta. Yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n suhdeluku

hoitus- ja vakuutus- laitoksille, suomalaisten ei-pankkien ulkomaanlainat (ei sis. arvopapereita) BIS:n pankkitilastoista sekä suomalaisten yritysten liikkeeseen laskemat velkapaperit.

aleni (Kuvio 2). Lisäksi suhdeluvun trendiarvo kasvaa toistaiseksi vajaat 0,3 prosenttiyksikköä vuosineljänneksessä, mikä omalta osaltaan alentaa trendipoikkeamaa.

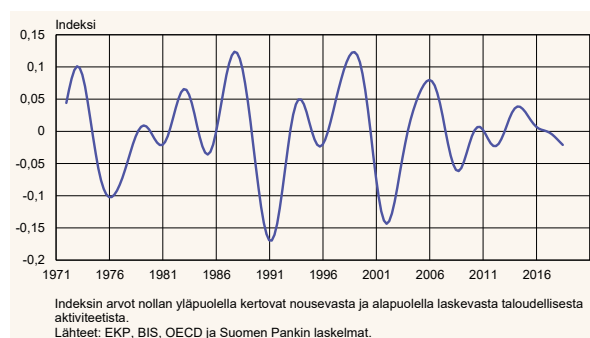
Kuvio 2. Pääindikaattorin komponentit



## Finanssisykli

Luottokannan ja varallisuushintojen perusteella laskettu finanssisykli-indeksi<sup>2</sup> on hyvin lähellä nolaa. Kuvio 3 on päivitetty viime vuoden kolmannen neljänneksen saakka. Tämäkään indikaattori ei tuo esiin merkkejä finanssimarkkinoiden ylikuumenemisestä.

Kuvio 3. Finanssisykli

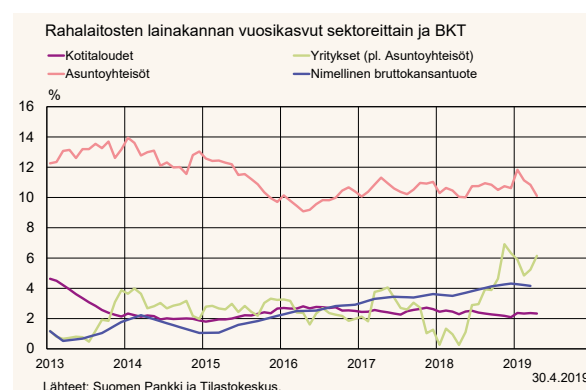


## Rahalaitosten antolainaus kasvaa

Rahalaitosten antolainauksen osalta asuntoyhteisöjen velka kasvaa prosentuaalisesti nopeimmin.

Kasvu on viimeiset vuodet pysynyt yli kymmenessä prosentissa. Kotitalouksien suora velka, siis ilman taloyhtiölainoja, on kasvanut edelleen, mutta hitaasti. Pelkästään kotimaisten rahoituslaitosten yrityksille myöntämien lainojen määrä on myös viime aikoina kasvanut aiempaa nopeammin (Kuvio 4).

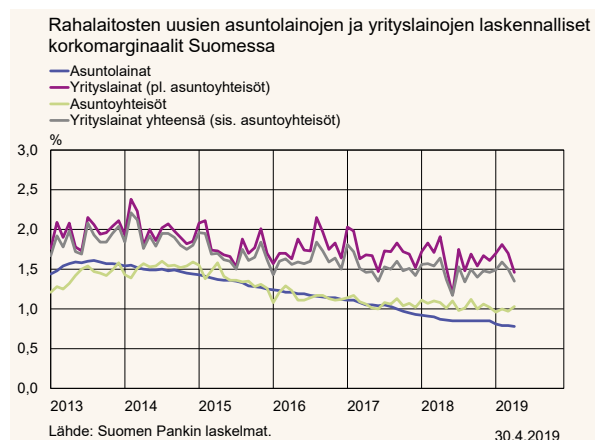
Kuvio 4. Yritysten ja asuntoyhteisöjen rahalaitosvelat kasvavat



Rahalaitosten antolainauksen korkomarginaalit ovat asuntolainojen osalta trendinomaisesti laskeneet. Yrityslainojen marginaalit ovat olleet volatiilimpia (Kuvio 5). Asuntoyhteisölainojen ja asuntolainojen laskennallisten korkomarginaalien ero on viimeisen kahden vuoden aikana kasvanut, kun asuntoyhteisölainojen marginaalien supistuminen on käytännössä lakannut.

<sup>2</sup> Ks. BoF DP 11/2017 (Voutilainen)

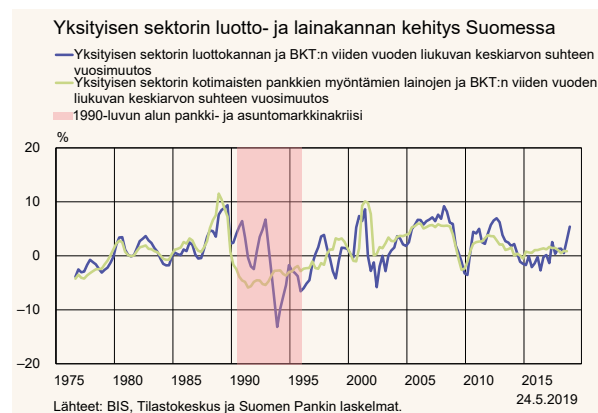
Kuvio 5. Rahalaitosten antolainauksen kasvu sektoreittain



### Suhteellinen luottokanta kasvaa keskimääräistä vauhtia tai hieman nopeammin

Luottokannan kasvu on viimeaikoina ollut maltillista myös, jos lainakannan muutosta verrataan nimelliseen bruttokansantuotteeseen eikä lainakannan omaan menneisyyteen. Yksityisen sektorin luottokannan ja nimellisen BKT:n liukuvan keskiarvon suhde kasvoi kuitenkin noin 5,4 prosenttiyksikköä, kun viime vuoden lopun tilannetta verrataan vuotta aiempaan. Jos laskelmaan otetaan vain kotimaisista pankeista saadut luotot, kasvua oli 0,9 prosenttiyksikköä. (Kuvio 6)

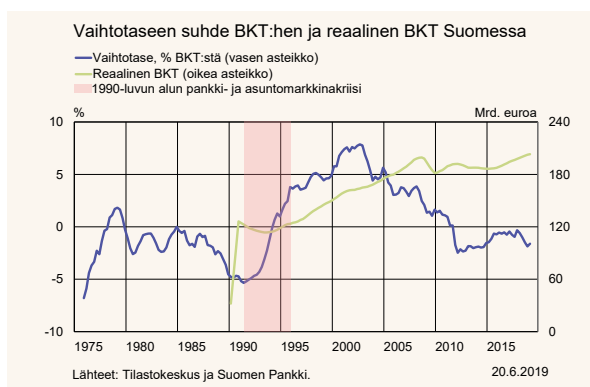
Kuvio 6. Kotimaisten pankkien myöntämien lainojen vuosikasvu lähellä BKT:n kasvua



### Vaihtotase alijäämäinen tuonnin kasvaessa

Kansantalouden ulkoista velkaantumista mittaava vaihtotase on alijäämäinen. Vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä vajetta oli noin 0,1 miljardia. Vienti kasvoi vuotta aiemmasta, mutta tuonnin kasvu oli vielä voimakkaampaa, mikä painoi kauppataaseen alijäämän 0,8 miljardia euroa alijäämäiseksi. Sen sijaan ns. ensitulo, lähinnä ulkomailta saadut sijoitustuotot, oli selvästi positiivinen. Vaihtotase on ollut muutamia yksittäisiä vuosia lukuun ottamatta jatkuvasti alijäämäinen vuodesta 2011 alkaen. Ensimmäisellä neljänneksellä 2019 vaihtotase oli 1,2 miljardia euroa ylijäämäinen, mutta se palasi taas selvästi negatiiviseksi huhtikuussa, mikä ei vielä näy kuviossa.

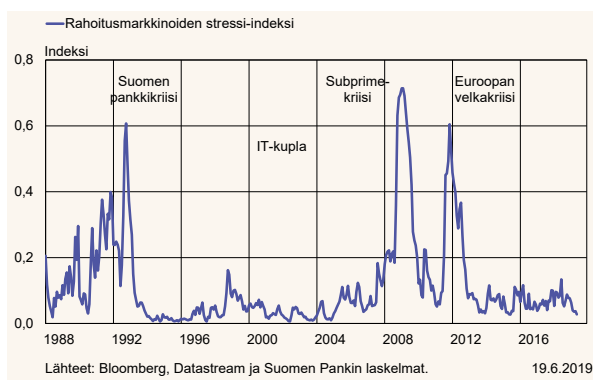
Kuvio 7. Vaihtotaseen alijäämä jatkuu



### Stressitaso edelleen matala

Rahoitusmarkkinoiden stressiä kuvaava indeksi-lukema on alhainen, ja se on jatkanut alenemistaan toukokuun loppuun asti (Kuvio 8). Indeksi kertoo velka-, osake- ja valuuttamarkkinoiden tilasta sekä pankkien kokemasta markkinastressistä.

Kuvio 8. Rahoitusmarkkinoiden stressi vähäinen



## 4 Asuntoluotonantoon liittyvät va- kausuhkat

**Asuntoluotonantoon liittyvät suhdannesidonnaiset haavoittuvuudet pysyivät vuoden 2019 alussa kohtalaisina. Asuntorahoituksen kasvu painottui taloyhtiölainoihin mutta jatkui kokonaisuutena rauhallisena. Uusien asuntolainojen ehdot keventyivät hieman edelleen, kun marginaalit kaventuivat ja pitkät takaisinmaksuajat yleistyivät.**

**Asuntoluotonannon suurimmat haavoittuvuudet ovat rakenteellisia ja liittyvät kotitalouksien velkaantuneisuuteen (Kuvio 9). Velkaantuneisuus hieman väheni vuonna 2018, kun käytävissä olevat tulot kasvoivat nopeammin kuin velat. Velkaantuneisuuden taso on kuitenkin edelleen historiallisesti korkea.**

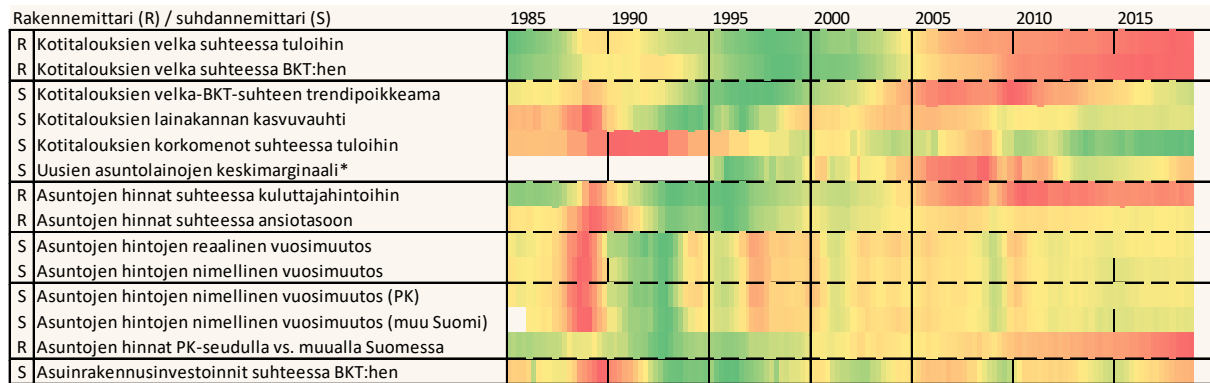
**Asuntomarkkinoiden kehitys on eriytynyt 2010-luvulla. Asuntojen reaali hinnat ovat nousseet lähinnä muutamissa kantakaupungeissa, kun taas valtaosassa maata reaali hinnat ovat alhaisemmat kuin kalleimmillaan vuonna 2010.**

**Asuntorahoituksen kasvu painottuu yhtiölainoihin mutta on kokonaisuutena maltillista**

Luottolaitosten välittämän asuntorahoituksen vuosikasvu oli vuoden 2019 alussa noin 4 % eli samaa suuruusluokkaa kuin keskimäärin syksyn 2013 jälkeen (Kuvio 10). Asuntolainakannan vuosikasvu oli vajaat 2 %, kun taas asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen kanta (ml. taloyhtiölainat) kasvoi edelleen noin 10 % vuodessa. Asuntoyhteisölainojen osuus luottolaitosten välittämästä asuntorahoituksesta on kasvanut 25 prosenttiin (Kuvio 18).

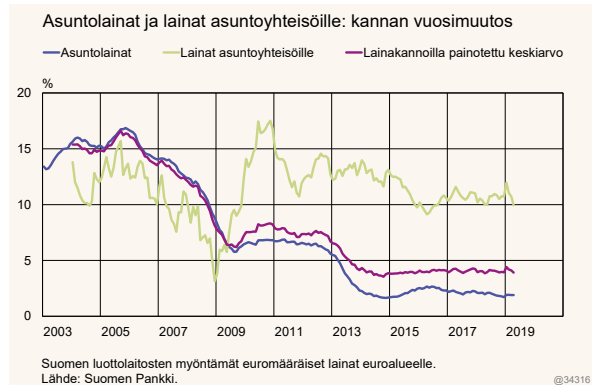
Talouden näkymien, kuluttajien luottamustutkimuksen (Kuvio 22), pankkibarometrin (Kuvio 23) ja asuntorakentamisen viimeaikaisen lupakehityksen (Kuvio 32) perusteella asuntorahoituksen kasvun odotetaan jatkuvan rauhallisena. Talouskasvun ennustetaan lähivuosina hidastuvan ja uusien asuinrakennushankkeiden vähentyvän. Kuluttajien luottamus talouteen ja näkemykset ajankohdan otollisuudesta lainanottoon ovat heikentyneet vuotta aiemmasta.

Kuvio 9. Haavoittuvuudet pääosin ennallaan: rakenteelliset suurempia kuin suhdanneluonteiset (2018/IV)



Luokittelu perustuu kunkin mittarin omaan historiaan. Keltainen kuvastaa mediaaniarvoa, punainen mediaania suurempaa lukuarvoa ja vihreä pienempää.  
 \* Muista mittareista poiketen vihreä kuvastaa mediaania suurempaa lukuarvoa, punainen pienempää.  
 Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

Kuvio 10. Luottolaitosten välittämä asutorahoitus kasvoi vuoden 2019 alussa edelleen noin 4 prosentin vauhtia

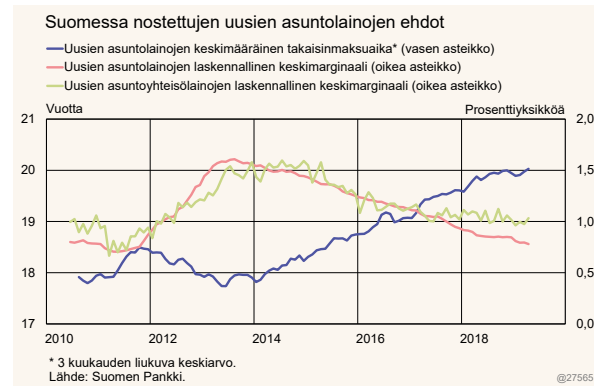


**Uusien asuntolainojen marginaalit kaventuneet ja pitkät takaisinmaksuajat yleistyneet**

Uusien asuntolainojen keskiporko laski vuoden 2019 alussa noin 0,8 prosenttiin ja laskennallinen keskimarginaali kapeni alle 0,8 prosenttiyksikköön (ml. korkosuojausten kustannukset) (Kuvio 11). Uusien vaihtuvakorkoisten asuntolainojen korot ovat Suomessa selvästi alhaisimmat euroalueella. Uusien asuntoyhteisölainojen keskimarginaali pysytteli yhden prosenttiyksikön tuntu-

massa. Viitekorkojen odotetaan pysyvän lähivuosina alhaisina, mikä osaltaan tukee kotitalouksien lainanottoa ja velanhoitokyvyn pysymistä hyvänä.

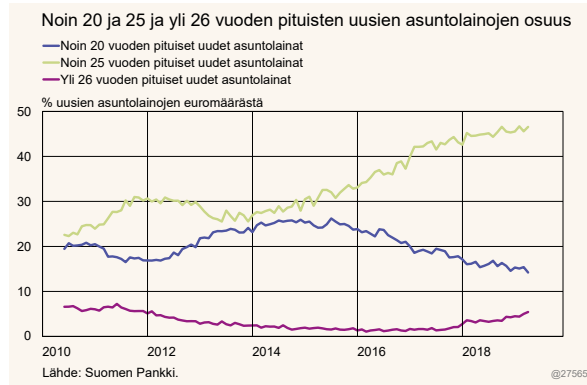
Kuvio 11. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali jatkoi vuoden 2019 alussa kapenemistaan



Uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli vuoden 2019 alussa noin 20 vuotta (Kuvio 11). Noin 25 vuoden pituiset uudet lainat ovat yleistyneet vuodesta 2015 alkaen. Yli 26-vuotisten lainojen osuus on kasvanut vuodesta 2018 alkaen ja oli vuoden 2019 alussa noin 5 % (Kuvio 12).



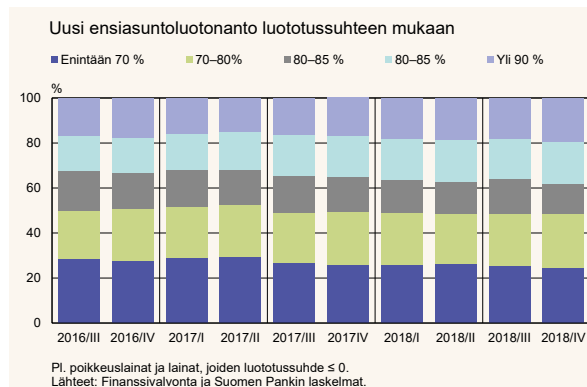
Kuvio 12. Noin 25 vuotta pitkät ja sitä pidemmät uudet asuntolainat yleistyneet



### Luototussuhteissa ei merkittäviä muutoksia

Uusien ensiasuntolainojen mediaaniluototussuhde oli vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä 82 % ja muiden uusien asuntolainojen 62 %, mikä ei merkittävästi poikkea aiemmasta.

Kuvio 13. Yli 90 prosentin luototussuhteiden osuus hieman kasvanut ensiasuntoluotonannossa

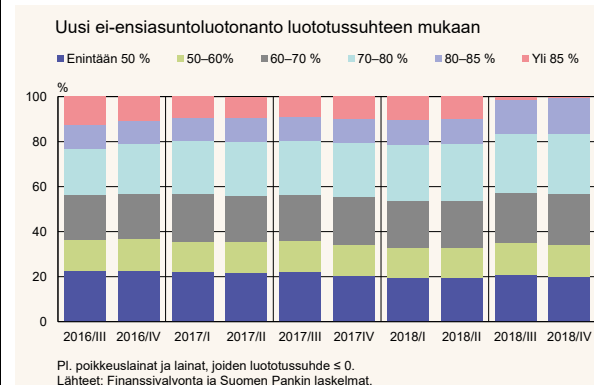


Ensiasuntoluotonannon jakauma luototussuhteen mukaan on pysynyt samankaltaisena lainakaton voimassaoloaikana (Kuvio 13). Yli 90 prosentin luototussuhteiden osuus on kuitenkin hieman kasvanut ja oli loka-joulukuussa 2018 noin 19,4 %.

Muun uuden asuntoluotonannon jakauma muuttui vuoden 2018 puolivälissä, kun muita uusia asuntolainoja kuin ensiasuntolainoja koskeva

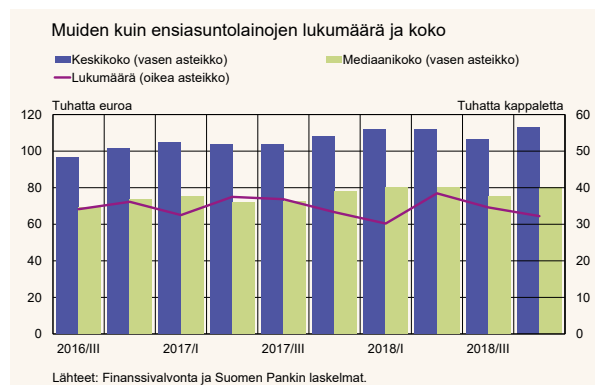
lainakatto kiristyi 85 prosenttiin (Kuvio 14). Odotetusti aiempaa suurempi osa uusista ei-ensiasuntolainoista myönnettiin vuoden 2018 jälkipuoliskolla 80–85 prosentin luototussuhteella. Yli 80 prosentin luototussuhteiden osuus on kuitenkin kokonaisuutena hieman pienentynyt ja oli vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä 16,8 %.

Kuvio 14. Yli 80 prosentin luototussuhteiden osuus hieman pienentynyt ei-ensiasuntoluotonannossa



Muita uusia asuntolainoja kuin ensiasuntolainoja nostettiin vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä noin 32 200 kpl ja niiden määrä (ilman yhtiölainaosuuksia) oli yhteensä noin 3,6 mrd. euroa. Lukumäärä oli noin 3 % pienempi kuin vuotta aiemmin mutta kokonaisuromäärä noin prosentin suurempi. Näiden lainojen keskikoko (noin 112 700 euroa) ja mediaanikoko (80 000) olivat hieman vuodentakaisia suuremmat (Kuvio 15). Lainat olivat suurempia kuin vuotta aiemmin myös yhtiölainaosuudet mukaan lukien.

Kuvio 15. Muut kuin ensiasuntolainat olivat vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä hieman suurempia kuin vuotta aiemmin

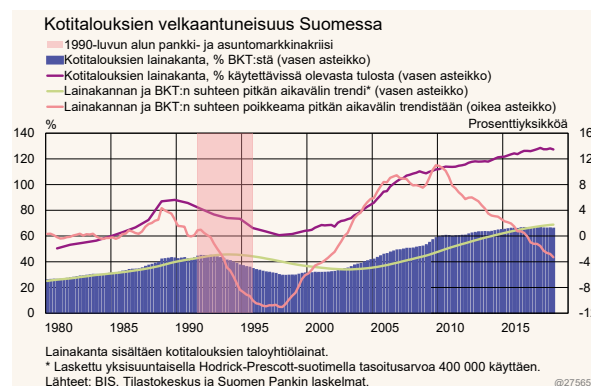


### Kotitalouksien velka-tulosuhde pieni vuonna 2018 edellisvuoden ennätyslukumista

Kotitalouksien lainakanta (ml. arvioidut taloyhtiölainat) suhteessa käytettävissä olevaan tuloon oli vuoden 2018 lopussa 127,3 %, kun se neljän vuotta aiemmin oli 128,1 % ja vuoden 2017 lopussa ennätyskellisen suuri 128,5 % (tarkentuneiden tietojen mukaan). Kotitalouksien velat kasvoivat 3,5 % ja käytettävissä olevat tulot 4,4 % edellisvuodesta. Velan kasvuvauhti oli samaa suuruusluokkaa kuin viimeisen viiden vuoden aikana keskimäärin, kun taas tulojen kasvu oli aiempaa nopeampaa.

Suhteessa BKT:hen kotitalouksien lainakanta oli 65,6 % ja niin ikään hieman pienempi kuin suurimmillaan vuoden 2017 lopussa (66,1 %). Lainakanta-BKT-suhteen trendipoikkeama sai vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä entistä suuremman negatiivisen arvon (-3,3 prosenttiyksikköä), mikä myös kertoo velkaantumisen taantumisen (Kuvio 16).

Kuvio 16. Kotitalouksien velat suhteessa tuloihin pienivät vuonna 2018



Velkaantuneisuuden odotetaan lähivuosina pysyvän jokseenkin ennallaan, historiallisesti suurena. Kotitalouksien käytettävissä olevan tulon ja BKT:n kasvun on ennustettu hidastuvan. Lainakannan kasvun odotetaan kokonaisuutena jatkuvan rauhallisena, mutta mahdollisesti hieman nopeampana kuin tulojen ja kansantalouden, jolloin velkaantuneisuus edelleen kasvaisi.

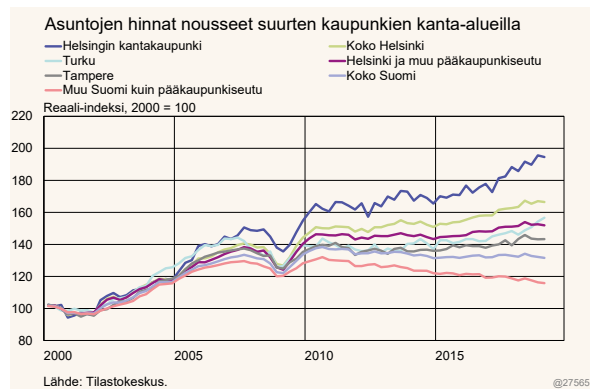
### Asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen jatkunut koko 2010-luvun ajan

Vanhoiden osakeasuntojen hinnoissa ei ole merkkejä nousun suhdanneluonteisesta vauhdittumisesta tai laaja-alaisesta rakenteellisesta yliarvostuksesta. Asuntojen hintojen kehityksen odotetaan myös jatkuvan pääosin rauhallisena, kun uusia asuntoja valmistuu kasvukeskuksissa edelleen runsaasti ja kotitalouksien luottamus talouteen on hieman aiempaa heikompi.

Asuntojen hintojen kehitys on ollut erisuuntaista pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa jo vuodesta 2010 alkaen (Kuvio 17). Ennakkotietojen mukaan asuntojen reaali hinnat olivat vuoden 2019 ensimmäisellä neljänneksellä PK-seudulla keskimäärin noin 4 % kalliimmat kuin vuoden 2010 lopussa, kun taas muualla Suomessa ne olivat 11 % alhaisemmat kuin runsaat

kahdeksan vuotta aiemmin. Koko maassa keskimäärin vastaava muutos oli noin -4 %. Asuntojen reaali hinnat ovat nousseet 2010-luvulla lähinnä Helsingin, Turun ja Tampereen kantakaupungeissa, kun taas näidenkin kaupunkien laitamilta hinnat ovat hieman laskeneet tai pysyneet ennallaan.

Kuvio 17. Asuntojen reaali hinnat ovat edelleen eriytyneet alueellisesti



Vanhojen osakeasuntojen reaali hinnat laskivat vuoden 2019 ensimmäisellä neljänneksellä hieman sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa edellisestä neljänneksestä. Vuodentakaisesta reaali hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla niukasti (0,3 %) ja laskivat muualla (-1,4 %) ja koko maassa keskimäärin (-0,5 %).

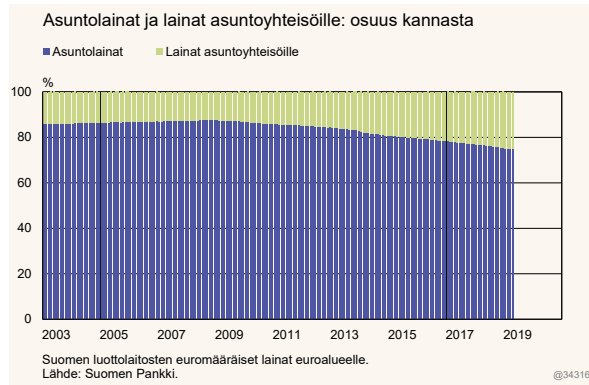
Asuntojen nimelliset hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 1,5 % ja koko maassa 0,6 %, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,2 % vuotta aiemmasta. Suhteessa palkansaajien ansiotsoon ja vuokriin asuntojen hinnat ovat koko maassa keskimäärin pitkän aikavälin keskimääräisellä tasolla.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tietojen mukaan vanhojen asuntojen kauppvoja välitettiin tammi-huhtikuussa 2019 jokseenkin saman verran kuin vuotta aiemmin. Helsingissä, Espoossa

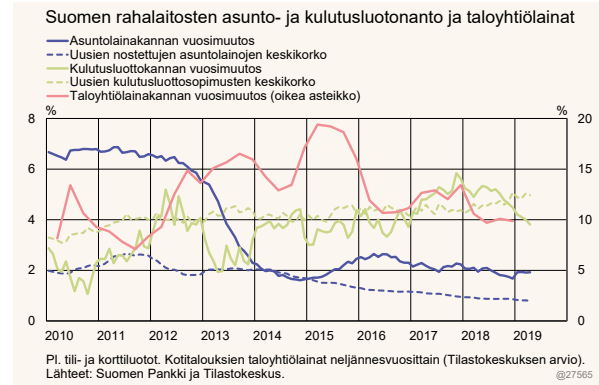
ja Turussa myytiin huhtikuussa enemmän asuntoja kuin vuotta aiemmin.

Kuvioliite

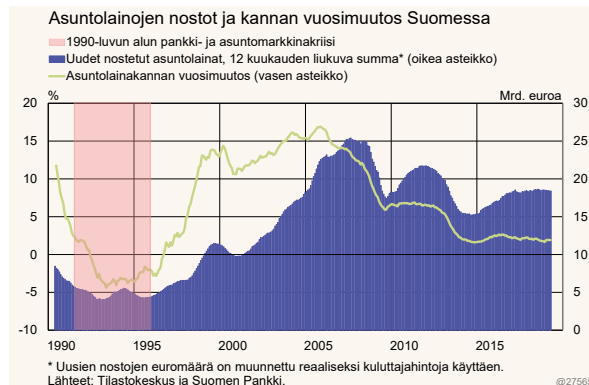
Kuvio 18. Luottolaitosten välittämästä asuntorahoituksesta noin neljäsoset asuntoyhteisölainoja



Kuvio 21. Taloyhtiölainat nopeassa kasvussa, luottolaitosten myöntämien kulutusluottojen kasvu hidastunut



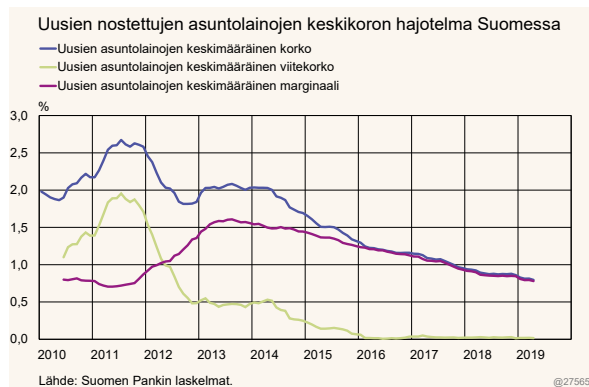
Kuvio 19. Uusia asuntolainoja nostettu viimeisen 12 kk:n aikana lähes saman verran kuin vuotta aiemmin



Kuvio 22. Kuluttajien luottamus talouteen heikentynyt

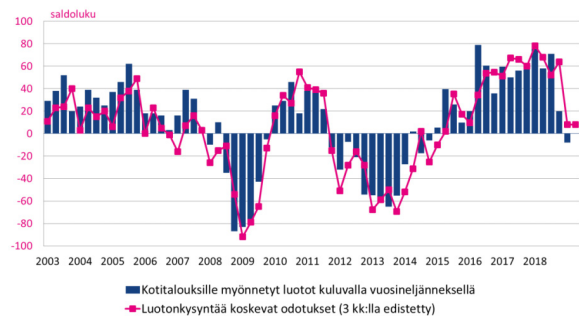


Kuvio 20. Uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali kaventunut edelleen



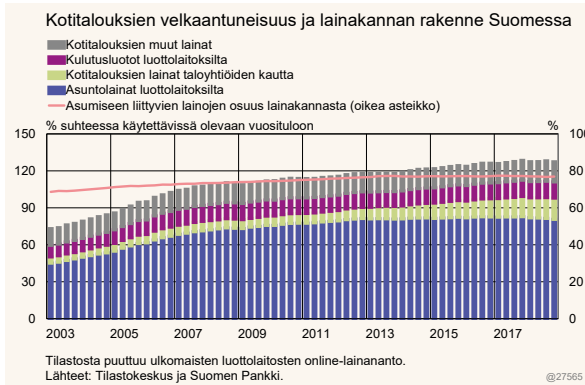
Kuvio 23. Kotitalouksien luotonkysynnän odotetaan jatkuvan vuodentakaista vilkkaampana, joskin odotukset ovat maltillisemmat kuin puoli vuotta sitten

Kuvio 1. Kotitalouksien luotonkysyntä kuluvalle ja seuraavalla vuosineljänneksellä

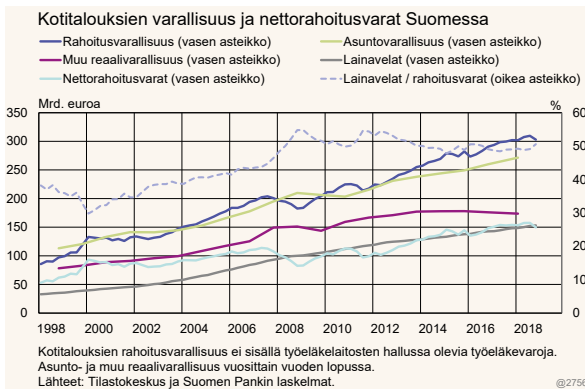


Lähde: Finanssiala, Pankkibarometri I/2019.

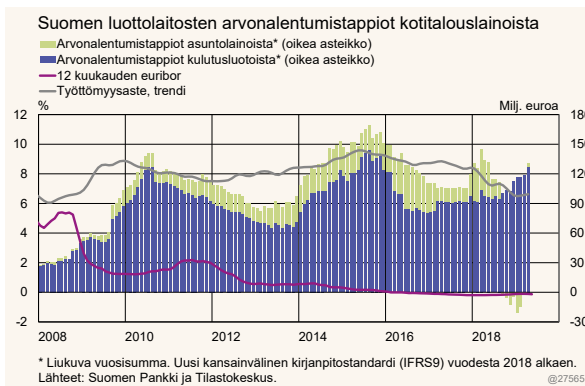
Kuvio 24. Valtaosa kotitalouksien velasta liittyy asumiin



Kuvio 25. Lainakanta ja rahoitusvarallisuus kasvaneet viime vuosina jokseenkin samaa tahtia

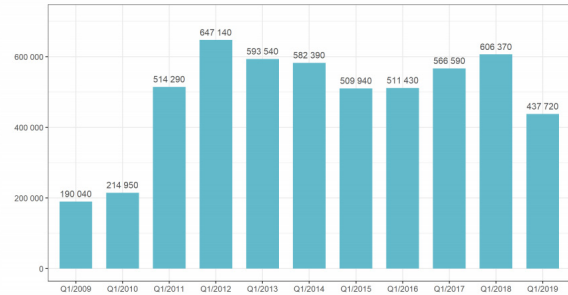


Kuvio 26. Arvon alentumistappiot kotitalouksille myönnettyistä lainoista pysyneet pieninä



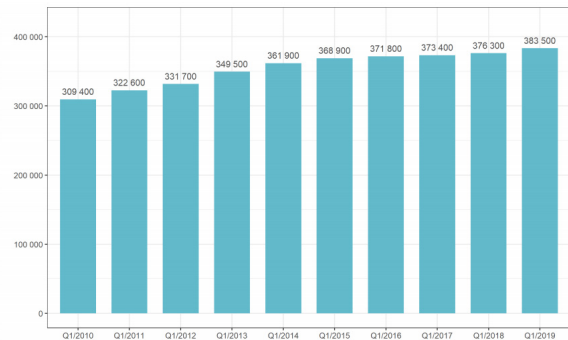
Kuvio 27. Uusia maksuhäiriömerkintöjä vähemmän kuin vuotta aiemmin, mutta maksuhäiriöisiä henkilöitä ennätysmäärä

Uudet maksuhäiriömerkinnät henkilöille  
New payment default entries for persons  
Q1 2009-2019



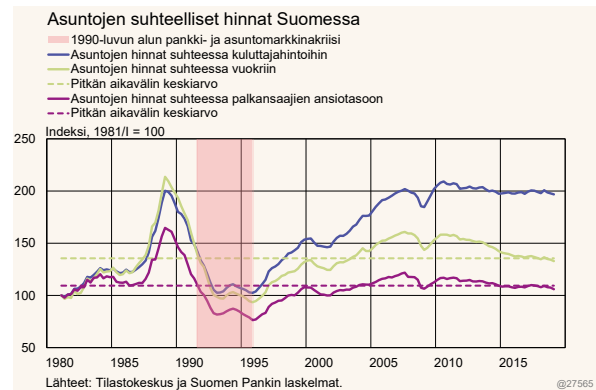
Vuodesta 2011 lähtien jokainen ulosottoon päättämä velka on aiheuttanut oman maksuhäiriömerkintänsä, mikä on kasvattanut uusien maksuhäiriöiden määrää merkittävästi.  
From 2011 each debt with an enforcement impairment has caused a payment default entry of its own, which has significantly increased the number of new payment defaults.

Henkilöt, joilla on maksuhäiriö  
Persons with payment defaults  
Q1 2010-2019

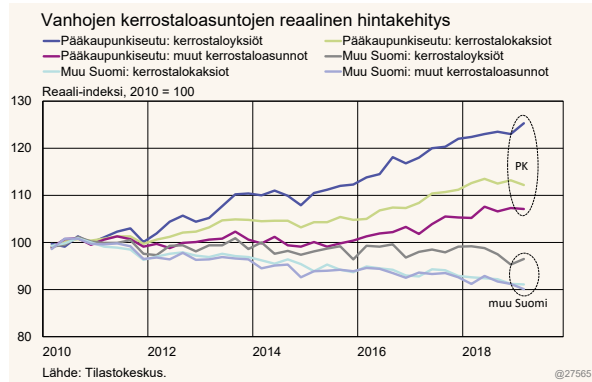


Lähde: Asiastieto.

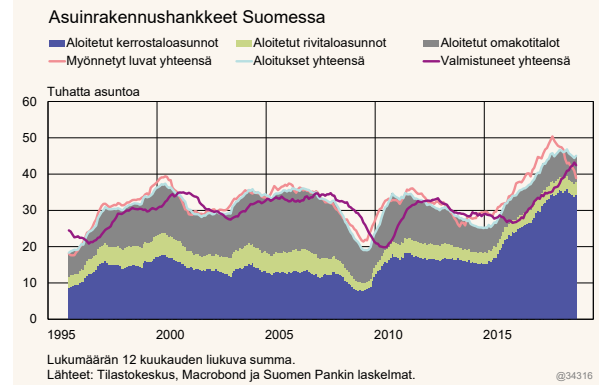
Kuvio 28. Koko maan tasolla keskimäärin ei merkkejä asuntomarkkinoiden ylihinnoittelusta



Kuvio 29. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys eriytynyt sekä alueittain että asunnon koon mukaan



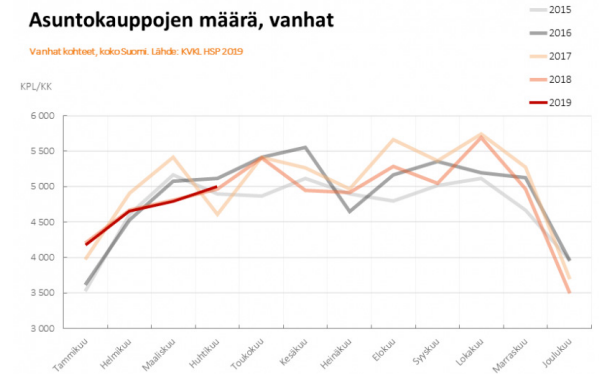
Kuvio 32. Uusia asuntoja valmistuu edelleen runsaasti, mutta uusien rakennuslupien ja aloitettujen asuinrakennushankkeiden määrä on pientynyt



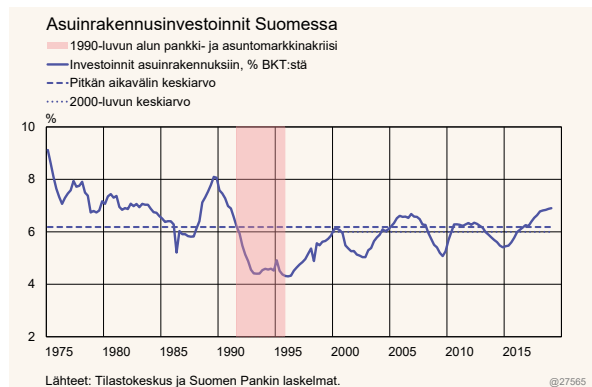
Kuvio 30. Kuukausi-indekseissä ei nähtävissä merkittäviä muutoksia asuntojen hintojen kehityksessä



Kuvio 33. Tammi-huhtikuussa 2019 välitettiin saman verran vanhojen asuntojen kauppia kuin vuotta aiemmin



Kuvio 31. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä suurempi kuin pitkällä aikavälillä ja 2000-luvulla keskimäärin



Asuntokauppojen määrä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna

VANHAT KOHTEET, LÄHDE: KVVL HSP 2019

HUHTIKUU 2019		TAMMIKUU-HUHTIKUU 2019	
KOKO SUOMI	0,8 %	KOKO SUOMI	0,0 %
HELSINKI	4,9 %	HELSINKI	3,9 %
ESPOO	4,1 %	ESPOO	7,7 %
VANTAA	-0,7 %	VANTAA	1,0 %
TAMPERE	-4,7 %	TAMPERE	-4,7 %
TURKU	0,6 %	TURKU	-1,9 %
KUOPIO	7,5 %	KUOPIO	-3,8 %
JOENSUU	5,0 %	JOENSUU	13,7 %
PORVOO	-7,0 %	PORVOO	5,0 %
PORI	-18,6 %	PORI	-3,5 %
LAHTI	-9,1 %	LAHTI	-8,2 %
KOUVOLA	4,4 %	KOUVOLA	-3,8 %

Lähde: Huoneistokeskus (KVVL:n aineisto).

# Liiteartikkeli 1. Kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset (O-SII) ja niiden lisäpääoma-vaatimukset vuonna 2019

**Vuoden 2018 lopun tietojen perusteella Nordea, OP Ryhmä ja Kuntarahoitus luetaan edellisvuoden tavoin Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten (O-SII-luottolaitokset) joukkoon. Eri kalibrointimenetelmien tulosten sekä nykysääntelyn valossa suomalaisten O-SII-luottolaitosten voimassa olevia lisäpääomavaatimuksia ei ole tarpeen muuttaa.**

## O-SII-luottolaitosten tunnistamisperusteet

Kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävällä luottolaitoksella (O-SII) tarkoitetaan luottolaitoslain mukaan luottolaitosta,

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

Finanssivalvonnan on vuosittain määriteltävä O-SII-luottolaitosten joukko. Suomalaisten O-SII-luottolaitosten määrittäminen pohjautuu Euroopan

pankkiviranomaisen (EBA) antamiin ohjeisiin kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten tunnistamisesta. O-SII-luottolaitosten tunnistus perustuu neljään peruskriteeriin ja niitä kuvaaviin 10 indikaattoriin (Taulukko 1). Indikaattorit normalisoidaan jakamalla kunkin laitoksen indikaattoriarvo jäsenvaltion kaikkien luottolaitosten (ml. sivuliikkeet) indikaattoriarvojen summalla.

O-SII-luottolaitokset määritellään EBA:n ohjeistuksen mukaisesti kahdessa vaiheessa:

1. Luottolaitokset, joiden indikaattorikohtaisten pisteiden painotettuna keskiarvona lasketut O-SII-pisteet ovat vähintään 3,5 prosenttia, määritellään automaattisesti O-SII-luottolaitoksiksi. Kansallinen makrovakauseraportin erityispiirteet ja pisteiden tilastollisen jakauman. Muutoksella pyritään varmistamaan, että O-SII-laitosten ryhmä on homogeeninen laitosten systeemisen merkittävyyden suhteen. Harkintavalta on 0,75 prosenttiyksikköä molempiin suuntiin.

2. Makrovakauseraportin on arvioitava, tulisi siko muita kuin ensimmäisessä vaiheessa tunnistettuja luottolaitoksia lukea O-SII-ryhmään. Arvioinnissa tulee käyttää EBAn pakollisia tai vaihtoehtoisia indikaattoreita, jotka on määritelty EBAn ohjeen liitteissä.

Taulukko 1. O-SII-luottolaitosten tunnistamisessa sovellettavat kriteerit ja indikaattorit

Kriteerit	Indikaattorit	Paino
Koko	Taseen loppusumma	25 %
Merkittävyys/korvattavuus	Kansallisten maksutapahtumien arvo	8,33 %
	Yksityisen sektorin talletukset EU:n alueen sisällä	8,33 %
	Yksityisen sektorin lainat vastaanottajille EU:n sisällä	8,33 %
Kytkeytyneisyys	Rahoitusjärjestelmän sisäiset velat	8,33 %
	Rahoitusjärjestelmän sisäiset saamiset	8,33 %
	Liikkeessä olevat velkapaperit	8,33 %
Monimutkaisuus	OTC-johdannaiset (nimellisarvo)	8,33 %
	Rajat ylittävät velat	8,33 %
	Rajat ylittävät saamiset	8,33 %

Nordean kotipaikan siirron myötä muiden luottolaitosten laskennallinen suhteellinen merkittävyys laski voimakkaasti, vaikka näiden luottolaitosten riskiasema, toiminnan laajuus ja luonne sekä absoluuttinen merkittävyys pysyivät ennallaan. O-SII-luottolaitosten systemisen merkittävyyden johdonmukaisen huomiointin sekä O-SII-laitosten ryhmän homogeenisuuden varmistamiseksi systemisen merkittävyyden raja-arvoa alennettiin

<sup>1</sup> Finanssivalvonta (2018) [Periaatteet kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten määrittämiseksi \(O-SII\) ja lisäpääomavaatimusten asettamiseksi](#)

vuoden 2018 O-SII-päätösten yhteydessä 3,5 prosentista 2,75 prosenttiin<sup>1</sup>.

Suomen pankkisektorin rakenteessa ei ole tapahtunut Nordean kotipaikan siirron jälkeen sellaisia rakenteellisia muutoksia, jotka edellyttäisivät systemisen merkittävyyden raja-arvon muuttamista. Näin ollen 2,75 prosentin raja-arvon soveltaminen O-SII-luottolaitosten tunnistamisessa on edelleen perusteltua.

### Suomalaisten O-SII-luottolaitosten määrittäminen

Vuoden 2018 lopun tietojen perusteella Nordea, OP Ryhmä ja Kuntarahoitus ylittävät edellisvuoden tapaan systemisen merkittävyyden raja-arvon (2,75 %) ja ne luokitellaan näin ollen automaattisesti O-SII-luottolaitoksiksi (Taulukko 2). Nordea on selvästi merkittävin luottolaitos kaikilla O-SII-kriteereillä mitattuna (Taulukko 3). Nordea ja OP Ryhmä ylittävät systemisen merkittävyyden raja-arvon kaikkien peruskriteerien osalta, kun taas Kuntarahoitus ylittää raja-arvon kriteereissä "koko" ja "kytkeytyneisyys".



Taulukko 2. Suomalaisen luottolaitosten O-SII-pisteet 31.12.2018

<b>Pankkiryhmä</b>	<b>O-SII-pisteet (%)</b>	<b>O-SII-laitos</b>
Nordea	<b>68,64</b>	kyllä
OP Ryhmä	<b>11,11</b>	kyllä
Kuntarahoitus	<b>3,47</b>	kyllä
Säästöpankkiryhmä	0,94	ei
Aktia Pankki	0,76	ei
S-Pankki	0,65	ei
Ålandsbanken	0,59	ei
Danske Kiinnitysluotto-pankki	0,52	ei
POP Pankki -ryhmä	0,39	ei
Oma Säästöpankki	0,23	ei
Hypoteekkiyhdistys	0,23	ei
Evli Pankki	0,10	ei
Handelsbanken Rahoitus	0,04	ei

Taulukko 3. Suomalaisen luottolaitosten O-SII-kriteerien erillispisteet 31.12.2018

<b>Pankkiryhmä</b>	<b>Koko</b>	<b>Merkittävyys</b>	<b>Monimutkaisuus</b>	<b>Kytkeytyneisyys</b>
Nordea	<b>64,32</b>	<b>49,39</b>	<b>90,35</b>	<b>70,48</b>
OP Ryhmä	<b>15,18</b>	<b>18,24</b>	<b>2,99</b>	<b>8,04</b>
Kuntarahoitus	<b>4,46</b>	1,04	1,67	<b>6,71</b>
Säästöpankkiryhmä	1,36	1,76	0,06	0,58
Aktia Pankki	1,01	1,17	0,13	0,73
S-Pankki	0,81	1,34	0,06	0,38
Ålandsbanken	0,69	0,75	0,33	0,58
Danske Kiinnitysluotto-pankki	0,73	0,46	0,07	0,82
POP Pankki -ryhmä	0,55	0,87	0,01	0,11
Oma Säästöpankki	0,36	0,47	0,00	0,09
Hypoteekkiyhdistys	0,39	0,39	0,00	0,14
Evli Pankki	0,10	0,14	0,04	0,13
Handelsbanken Rahoitus	0,06	0,03	0,00	0,06

### Suomalaisten O-SII-luottolaitosten lisäpääomavaatimukset

O-SII-luottolaitosten määrittämisen lisäksi Finanssivalvonnan tulee luottolaitoslain mukaan tarkistaa vuosittain O-SII-luottolaitosten lisäpääomavaatimukset. Mikäli pääomavaatimukset muuttuvat, on Finanssivalvonnan tehtävä asiasta päätös. O-SII-luottolaitosten lisäpääomavaatimusten määrittämiselle ei toistaiseksi ole mitään harmonisoitua ohjeistusta, vaan puskurien kalibrointi perustuu yksinomaan kansallisen makrovakauseränomaisen menetelmävalintoihin ja harkintaan.

Luottolaitoslain mukaan luottolaitokset jaetaan arvioitujen systeemisen merkittävyytensä perusteella viiteen eri luokkaan, joista alimpaan luokkaan kuuluvien lisäpääomavaatimus on lähtökohteisesti 0 % kokonaisriskin määrästä. Muihin luokkiin kuuluvien luottolaitosten lisäpääomavaatimukset kasvavat 0,5 prosenttiyksikön välein siten, että ylimpään (viidenteen) luokkaan kuuluvien luottolaitosten lähtökohtainen lisäpääomavaatimus on 2 %. O-SII-luottolaitoksille asetettu lisäpääomavaatimus tulee kattaa ydinpääomalla.

O-SII-luottolaitosten luokittelu ja lisäpääomavaatimusten kalibrointi perustuu O-SII-laitosten systeemiseen merkittävyyteen, jota arvioidaan ensisijaisesti EBAn ohjeiden mukaisten O-SII-pisteiden ja luottolaitosten tase/BKT-suhteisiin

perustuvan lisäindikaattorin<sup>1</sup> yhdistelmällä (Taulukko 4). Pääomavaateiden kalibroinnissa sovelletut kokonaispisteet saadaan O-SII-pisteiden ja lisäindikaattorin painotettuna keskiarvona siten, että O-SII-pisteiden painona on 80 prosenttia ja lisäindikaattorin painona 20 prosenttia.

Taulukko 4. O-SII-luottolaitosten luokitteluasteikko

Kokonaispisteet (%)	Luokka	Lisäpääomavaatimus (%)
< 2,75	1	0,0
2,75 – 5,50	2	0,5
5,50 – 8,25	3	1,0
8,25 – 11,00	4	1,5
≥ 11,00	5	2,0

O-SII-puskurien kalibroinnin luotettavuuden ja robustisuuden arvioimiseksi O-SII-lisäpääomavaatimuksia on tarkasteltu luokittelumenetelmän lisäksi myös Equal Expected Impact (EEI) -menetelmällä<sup>2</sup>, jota on sovellettu esimerkiksi globaalin rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien laitosten (G-SII) lisäpääomavaatimusten kalibroinnissa ja jota hyödynnetään myös Baltian maiden, Irlannin ja Tšekin O-SII-puskurien kalibroinnissa. EEI-menetelmässä systemisesti merkittävän luottolaitoksen lisäpääomavaatimus kalibroidaan niin, että systemisesti merkittävän ja ei-systemisesti merkittävän laitoksen maksukyvyttömyyden odotetut yhteiskunnalliset kustannukset ovat yhtä suuret.

<sup>1</sup> Lisäindikaattori määritellään luottolaitoksen tase/BKT-suhteen ja kaikkien SSM-alueen maiden luottolaitosten tase/BKT-suhteiden maksimi-arvon osamääränä. Indikaattorin myötäsyklisyyden vähentämiseksi laskennassa sovelletaan viiden edeltävän vuoden keskimääristä BKT:tä.

Eri kalibroitimenetelmillä määritettyjen lisäpääomavaatimusten riittävyttä arvioidaan myös vertaamalla tuloksia Euroopan keskuspankin (EKP) lattiametodologian<sup>3</sup> mukaisiin minimivaateisiin. Lattiametodologiassa kunkin O-SII-luottolaitoksen O-SII-puskurille asetetaan minimitaso, jonka alittaminen voi johtaa kansallisen makrovakauseräviranomaisen asettaman O-SII-lisäpääomavaatimuksen korottamiseen.

Luokittelumenetelmän mukaiset, vuoden 2018 lopun tietoihin perustuvat lisäpääomavaatimukset vastaavat Nordean, OP Ryhmän ja Kuntarahoituksen voimassa olevia O-SII-puskureita (Taulukko 5).

Taulukko 5. O-SII-luottolaitosten luokat ja lisäpääomavaatimukset luokittelumenetelmällä

O-SII-laitos	O-SII-pisteet	Lisäindikaattori	Kokonaispisteet	Luokka	Lisäpääomavaatimus
Nordea	68,64	100,00	74,91	5	2,0
OP Ryhmä	11,11	23,60	13,61	5	2,0
Kuntarahoitus	3,47	6,93	4,16	2	0,5

Luokittelumenetelmän rinnalla vaihtoehtoisena kalibroitimenetodologiana testattu EEI-menetelmä antaa nykysääntelyn mukaiset vaatimukset huomioiden samansuuntaisia tuloksia kuin luokittelumenetelmä. Suomalaisen O-SII-luottolaitosten lisäpääomavaatimukset ylittävät myös EKP:n lattiametodologian mukaisen minimitason molemmilla kalibroitimenetelmillä.

<sup>2</sup> Federal Reserve (2015) [Calibrating the GSIB Surcharge](#)

<sup>3</sup> ECB (2017) [ECB floor methodology for setting the capital buffer for an identified Other Systemically Important Institution \(O-SII\)](#)

### Yhteenveto

Vuoden 2018 lopun O-SII-pisteiden perusteella O-SII-luottolaitoksiksi luokitellaan Nordea, OP Ryhmä ja Kuntarahoitus. O-SII-luottolaitosten lisäpääomavaatimusten kalibroinnissa sovelletun viisiportaisen luokittelumenetelmän mukaiset lisäpääomavaatimukset vastaavat voimassa olevia O-SII-lisäpääomavaatimuksia. Puskurikalibroinnin tulosten oikeasuhteisuuden ja luotettavuuden arvioinnissa sovellettu EEI-menetelmä puoltaa myös nykyisten O-SII-puskurien voimassaolon jatkamista.

## Liiteartikkeli 2. Järjestelmäriskipuskurin riskimittarit

**Suomen luottolaitossektori on luottolaitoslaissa nimettyjen riskitekijöiden ja niitä mittaavien valtiovarainministeriön asetuksessa määriteltyjen riskimittareiden valossa rakenteellisesti haavoittuvampi kuin muiden EU-maiden luottolaitossektorit keskimäärin. Finanssivalvonnan johtokunnan kesäkuussa 2018 suomalaisille luottolaitoksille asettamat järjestelmäriskipuskurivaatimukset astuvat voimaan heinäkuussa 2019. Viimeisimmät riskimittareiden arvot tukevat Finanssivalvonnan johtokunnan tekemää päätöstä jatkaa vaatimusten voimassaoloa myös heinäkuusta 2020 eteenpäin.**

Finanssivalvonnan johtokunta julkisti 28.6.2019 vuosittaisen päätöksensä suomalaisille luottolaitoksille rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävästä lisäpääomavaatimuksesta (jäljempänä järjestelmäriskipuskuri). Päätöstä tehdessään johtokunta otti huomioon luottolaitoslaissa nimetyt riskitekijät ja valtiovarainministeriön asetuksessa säädetyt riskimittarit. Tässä artikkelissa tarkastellaan riskimittareiden viimeisimpiä julkistettuja arvoja ja niissä

<sup>7</sup> Nordealle asetettava puskurivaatimus oli ehdollinen sille, että Ruotsin toimivaltainen viranomais ei vastusta Nordea Bank Ab:n sulautumista Nordea Holding Oyj:iin.

viime vuodesta tapahtuneita muutoksia sekä osoitetaan, että mittareiden arvot puoltavat järjestelmäriskipuskureiden voimassaolon jatkamista.

Viimevuotisessa, ensimmäisessä järjestelmäriskipuskuria koskevassa päätöksessään Finanssivalvonnan johtokunta asetti Nordea-ryhmälle 3,0 prosentin<sup>7</sup>, OP Ryhmälle 2,0 prosentin, Kuntarahoitukselle 1,5 prosentin ja muille suomalaisille luottolaitoksille 1,0 prosentin suuruiset puskurivaatimukset suhteessa laitosten konsolidoidun kokonaisriskin määrään.<sup>8</sup> Vaatimukset tulevat voimaan heinäkuussa 2019. Nyt tehtävät puskuria koskevat päätökset astuvat vastaavasti voimaan vuoden kuluttua päätöksestä, eli heinäkuussa 2020.

### Järjestelmäriskipuskurin asettamisen perusteet

Luottolaitoslain mukaan järjestelmäriskipuskuri voidaan asettaa tilanteissa, joissa pitkäaikaisten ja suhdannevaihteluista riippumattomien rahoitusjärjestelmää tai kokonaistaloutta uhkaavien tekijöiden muodostama riski vaatii luottolaitoksilta vahvaa vakavaraisuutta (*”edellyttää suurempaa pääomatarvetta”*) ja joissa riski uhkaa tai voi uhata kansallisella tasolla rahoitusjärjestelmän häiriötöntä toimintaa tai vakautta.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Ks. Finanssivalvonnan johtokunnan päätös, 29.6.2018: [https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/jrp\\_paatos\\_29062018.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/jrp_paatos_29062018.pdf)

<sup>9</sup> <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140610>

Luottolaitoslain mukaan puskurivaatimuksia koskevilla päätöksillä tulee ottaa huomioon seuraavat kotimaisen luottolaitossektorin haavoittuvuutta ja merkitystä ilmentävät rakenteelliset haavoittuvuudet:

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

Valtiovarainministeriön asetuksessa<sup>10</sup> nimetään ja määritellään 11 määrällistä riskimittaria, joiden perusteella näitä rakenteellisen järjestelmäriskin

osatekijöitä tulee ensisijaisesti arvioida (mittareista ja niiden saamista arvoista jäljempänä). Mittarit on valittu siten, että kullekin seitsemälle rakenteelliselle haavoittuvuudelle on osoitettu vähintään yksi riskimittari.

Mittareiden laskennassa käytettävät luvut perustuvat EKP:n ja muiden kansainvälisten järjestöjen keräämiin julkisiin, yhdenmukaisesti määriteltyihin ja euro- tai EU-maista saatavissa oleviin ja vertailukelpoisiin tietoihin. Valtiovarainministeriön asetuksessa määritellään yksityiskohtaisesti kaikkien mittareiden laskentakaaavat, tilastolähteet ja datan aikasarjatunnukset.

Asetuksen mukaan lisäpääomavaatimus voidaan asettaa enintään 3 prosentin suuruisena, jos mittareiden ja järjestelmäriskin suuruutta koskevan kokonaisarvioinnin perusteella Finanssivalvonta voi arvioida, että suomalaisiin luottolaitoksiin kohdistuva rakenteellinen järjestelmäriski on *suurempi kuin keskimäärin EU-maiden tai euroalueen maiden luottolaitoksiin kohdistuva vastavalla tavalla arvioitu järjestelmäriski* taikka jos vähintään kolmen Suomea kuvaavan mittarin perusteella järjestelmäriski on *pitkäaikaista keskiarvoa korkeampi*. Vaatimus voidaan asettaa yli 3 ja enintään 5 prosentin suuruisena, jos Finanssivalvonta voi arvioida, että järjestelmäriski on *selvästi* suurempi kuin keskimäärin EU-maissa tai euroalueella taikka jos vähintään kolmen Suomea kuvaavan mittarin perusteella järjestelmäriski on *selvästi* pitkäaikaista keskiarvoa korkeampi.

<sup>10</sup> <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20180065>

### Mittareiden tilastolähteet

Järjestelmäriskipuskurimittareiden laskennassa käytetyt luottolaitoksilta kerätyt tilastoluvut ovat pääosin peräisin kahdesta EKP:n tilastolähteestä: keskuspankkien keräämistä ja EKP:n kokoamista rahalaitosten tasetilastoista (Balance Sheet Items, BSI) ja pankkivalvojen keräämistä ja EKP:n kokoamista konsolidoiduista pankkitilastoista (Consolidated Banking Data, CBD). Luottolaitosten suurimpien asiakasryhmien velkaantuneisuutta kuvaavat mittarit (riskimittarit 10 ja 11) perustuvat puolestaan kansallisten tilastoviranomaisten keräämiin ja Eurostatin julkaisemiin lukuihin.

Nordean kotipaikan muutto Suomeen loka-kuussa 2018 muutti Suomen luottolaitossektorin rakennetta. Nordean muutolla on kuitenkin sangen pieni vaikutus rahalaitostilastoista saataviin riskimittareihin (mittarit 1,3,5,8 ja 9). Näitä tilastoja kerätään konsolidoimattomalla tasolla (solo) kaikilta maahan rekisteröityneiltä rahalaitoksilta, mukaan luettuna maassa toimivat ulkomaisten pankkien tytäryhtiöt ja sivukonttorit. Siten vuosi sitten näihin tilastoihin perustuvat järjestelmäriskimittarit sisälsivät Nordean Suomen toimintojen osalta Nordean Suomen sivukonttorin, Nordea Rahoituksen ja Nordea Kiinnitysluottopankin luvut. Vuonna 2019 lukuihin sisältyvät Nordean emopankin (pl. Nordean ulkomaiset sivukonttorit), Nordea Kiinnitysluottopankin ja Nordea Rahoituksen luvut.

Nordean kotipaikan siirtyminen Suomeen muuttaa enemmän konsolidoiduista (konsernitason) pankkitilastoista saatujen riskimittareiden (mittarit 2,4,6 ja 7) arvoja vuodentakaisesta. Vuosi sitten nämä konsernitason tilastot sisälsivät Nordean Suomen toimintojen osalta vain Nordea

Rahoituksen ja Nordea Kiinnitysluottopankin luvut, mutta eivät Nordean Suomen sivuliikkeen lukuja, jotka sisältyivät Ruotsin lukuihin. Nyt tilastoon sisältyvät Nordean osalta koko Nordean emopankin luvut (ml. Nordean ulkomaisten sivukonttoreiden luvut) sekä Nordea Kiinnitysluottopankin ja Nordea Rahoituksen luvut.

Nordean muuton vaikutukset eivät vielä näy kaikissa jäljempänä esitettävissä riskimittarikuvioidissa Suomen lukujen osalta. Osa mittareista perustuu sellaisiin vuosittain tai neljännesvuosittain päivitettäviin tilastotietoihin, joiden viimeisimmät julkistetut luvut ovat Nordean muuttoa edeltäviltä ajanhetkiltä.

### Järjestelmäriskipuskurimittareiden suuruus Suomessa verrattuna muihin EU-muihin ja Suomen omaan historiaan: yhteenveto

Yhteenveto valtiovarainministeriön asetukseen sisältyvien ja asetuksen mukaisesti määriteltyjen järjestelmäriskipuskurimittareiden Suomessa saamista arvoista verrattuna muihin EU- tai euromaihin esitetään alla (Taulukko 6). Vertailu on tehty EU-maihin, jos koko EU:ta koskeva vertailuaineisto on käytettävissä, ja euroalueen maihin, jos käytettävissä on tietoja vain euroalueelta. Taulukossa on lisäksi vertailtu Suomen mittareiden arvoa pitkäaikaiseen keskiarvoonsa.

Kun arvioidaan, onko Suomen järjestelmäriskitietyn mittarin perusteella *"suurempi kuin keskimäärin EU-maiden tai euroalueen maiden luottolaitoksiin kohdistuva ja vastaavalla tavalla arvioitu järjestelmäriski"*, verrataan mittarin arvoa Suomessa EU:n tai euroalueen maiden vastaavien mittareiden arvojen mediaaniin eli vertailumaiden joukon keskimmäiseen havaintoarvoon.

Kun taas arvioidaan, onko Suomen järjestelmäriski tarkastellun mittarin perusteella Suomen

omaa pitkäaikaista keskiarvoa suurempi, vertailaan mittarin tuoreinta arvoa mittarin koko Suomea koskevan havaintoaineiston keskiarvoon.

Viimeisimpien saatavilla olevien tietojen ja Suomen Pankin laskelmien perusteella suurimman osan mittareista (yhdeksän yhdestätoista) tapauksessa Suomen arvo ylittää mediaaniarvon muissa EU-/euroalueen maissa. Näin ollen luottolaitoslaissa lueteltujen riskitekijöiden ja niitä ku-

vaavien mittareiden valossa Suomen luottolaitos-sektorin rakenteellisten järjestelmäriskien voidaan arvioida olevan suuremmat kuin muissa EU-maissa keskimäärin, mikä antaa asetuksen mukaiset perusteet järjestelmäriskipuskurivaatimuksen asettamiseen vähintään 1–3 prosentin tasolle. Tätä tukee se, että seitsemän mittarin tuorein arvo ylittää mittariarvojen pitkän aikavälin keskiarvon.

Taulukko 6. Yhteenveto järjestelmäriskipuskurimittareiden vertailuarvoista

### Rakennemittarien Suomen havaintojen vertailu muiden EU-maiden mediaaniin ja Suomen havaintojen keskiarvoon

Mittari	Ylittääkö muiden EU-maiden mediaanin	Ylittääkö Suomen havaintojen keskiarvon
1. Kotimaisille kotitalouksille myönnettyjen asuntolainojen osuus luottolaitossektorin yksityiselle sektorille myöntämistä lainoista	Ylittää	Ylittää
2. Luottolaitosten saamiset rakennus- ja kiinteistösjoitusalalan yrityksiltä suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin	Ylittää	Ei ylitä
3. Luottolaitosten kotimaiset valtiolainasaamiset suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin	Ei ylitä	Ei ylitä
4. Kotimaisten luottolaitosten interbank-talletusten osuus luottolaitossektorin kaikista veloista	Ylittää	Ylittää
5. Luottolaitossektorin rahoitusvaje	Ylittää	Ylittää
6. Ulkomaisten pankkien tytäryhtiöiden ja sivuliikkeiden yhteenlaskettu tase suhteessa bruttokansantuotteeseen	Ei ylitä	Ei ylitä
7. Luottolaitossektorin tase suhteessa nimelliseen bruttokansantuotteeseen	Ylittää	Ylittää
8. Viiden suurimman luottolaitoksen yhteenlaskettujen taseiden suhde koko luottolaitossektorin yhteenlaskettuun taseeseen	Ylittää	Ei ylitä
9. Kotimaisten luottolaitosten kotitalouksille ja yrityksille myöntämien lainojen suhde kotitalouksien ja yritysten kaikkiin velkoihin	Ylittää	Ylittää
10. Kotitaloussektorin velkojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin	Ylittää	Ylittää
11. Yritysten velkaantuneisuus suhteessa bruttokansantuotteeseen	Ylittää	Ylittää

Perustuu 20.6.2019 käytettävissä olleisiin jo julkistettuihin tilastotietoihin ja joidenkin Suomen koskevien mittariarvojen osalta Suomen Pankin arvioihin siitä, kuinka Nordean muutto Suomeen näkyy vuoden 2018 loppua koskevissa, vielä julkistamattomissa Suomen tilastoluvuissa.

Lähde: Euroopan keskuspankki.

#### Järjestelmäriskipuskurimittareiden suuruus Suomessa verrattuna EU-maihin ja Suomen omaan historiaan: mittarikohtainen tarkastelu

Alla kuvioissa tarkastellaan kunkin mittarin viimeisintä arvoa Suomessa vertailuna mittarin arvoihin vertailumaissa ja verrattuna mittarin omaan kotimaiseen historiaan.

Neljännesvuosittain päivittyvien mittareiden tuoreimmat julkistetut arvot ovat vuoden 2018 joko kolmannelta tai viimeiseltä vuosineljännekseltä. Vuosittain päivitettävien EKP:n keräämien lukujen viimeisimmät julkaistut luvut ovat vuodelta 2017.

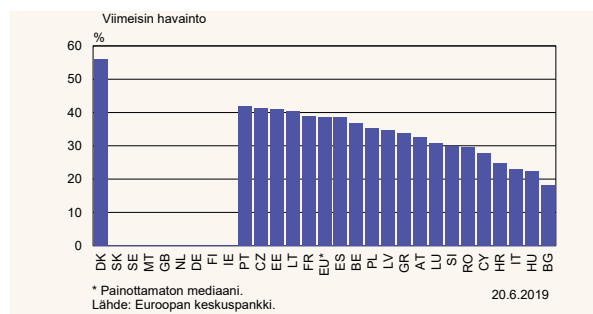


## Haavoittuvuus 1: Luottolaitossektorin riskikeskittymät luotonannossa, varainhankinnassa ja muissa keskeisissä pankkitoiminnoissa

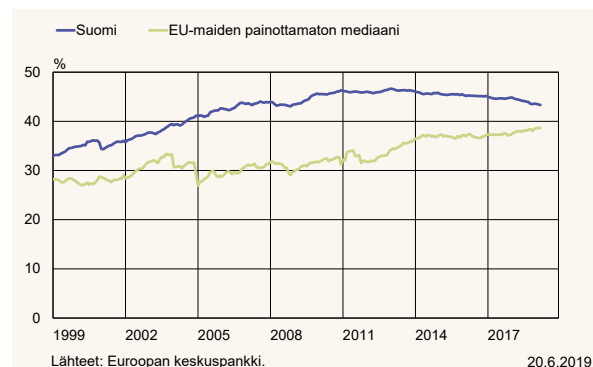
### Riskimittari 1: Kotimaisille kotitalouksille myönnettyjen asuntolainojen osuus luottolaitossektorin yksityiselle sektorille myöntämistä lainoista

Asuntolainat ovat suomalaisille luottolaitoksille suurempi riskikeskittymä kuin keskimäärin muiden EU-maiden luottolaitoksille (Kuvio 34). Asuntolainakannan maltillinen kasvuvauhti on kuitenkin jonkin verran pienentänyt asuntolainojen suhteellista osuutta suomalaisten luottolaitosten kaikista yksityiselle sektorille myöntämistä lainoista (Kuvio 35).

Kuvio 34. Kotimaisille kotitalouksille myönnettyjen asuntolainojen osuus luottolaitossektorin yksityiselle sektorille myöntämistä lainoista EU-maissa



Kuvio 35. Kotimaisille kotitalouksille myönnettyjen asuntolainojen osuus luottolaitossektorin yksityiselle sektorille myöntämistä lainoista



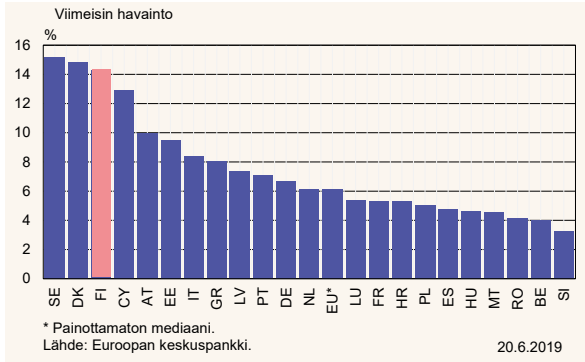
### Riskimittari 2: Luottolaitosten saamiset rakennus- ja kiinteistösijoitusalan yrityksiltä suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin

Luottolaitosten saamia rakennus- ja kiinteistösijoitusalan yrityksiltä mittaavat suhdeluvut ovat konsernitason lukuja ja siten sisältävät myös luottolaitosten ulkomaisten sivukonttoreiden myöntämät luotot sijaintimaidensa rakennus- ja kiinteistösijoitusalan yrityksille.

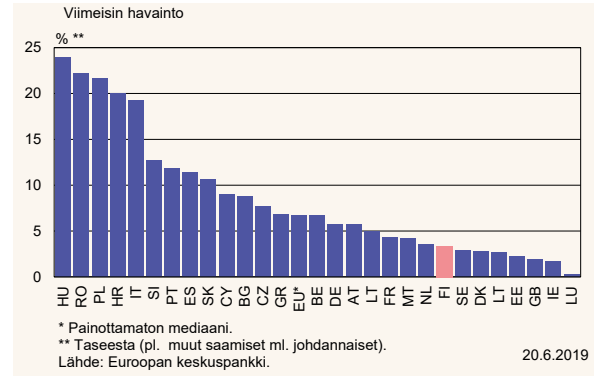
Suomalaiset luottolaitokset myönsivät vuonna 2017 suhteellisesti enemmän lainoja rakennus- ja kiinteistöalan yrityksille kuin luottolaitokset EU-maissa keskimäärin (Kuvio 36). Suomessa kiinteistöalan yrityksille myönnettyistä lainoista suuri osa on taloyhtiöille myönnettyjä lainoja.

Suomalaisten luottolaitosten rakennus- ja kiinteistöalan yrityksille myöntämien lainojen suhteellista osuus luottolaitosten kaikista saamisista on viime vuodet olleet noin 14 prosentin tuntumassa (Kuvio 37).

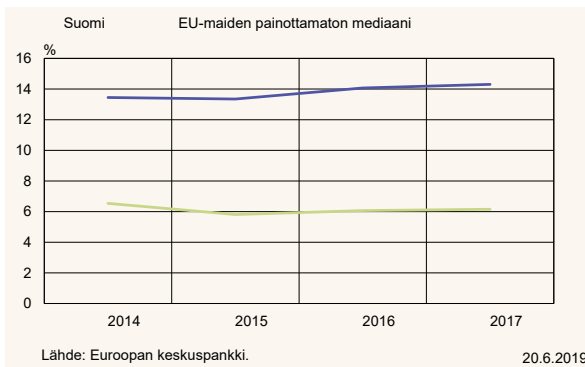
Kuvio 36. Luottolaitosten saamiset rakennus- ja kiinteistösjoitusalalan yrityksiltä suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin EU-maissa



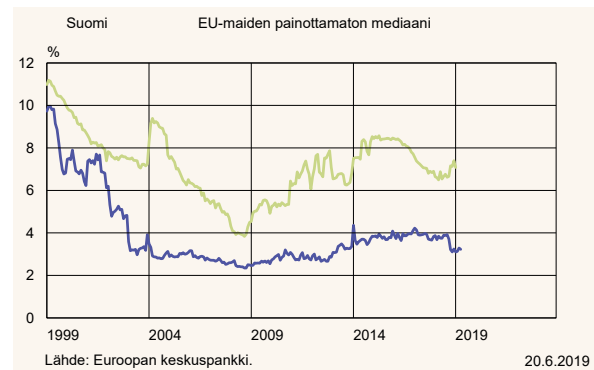
Kuvio 38. Luottolaitosten kotimaiset valtiolainasaamiset suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin EU-maissa



Kuvio 37. Luottolaitosten saamiset rakennus- ja kiinteistösjoitusalalan yrityksiltä suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin



Kuvio 39. Luottolaitosten kotimaiset valtiolainasaamiset suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin



Riskimittari 3: Luottolaitosten kotimaiset valtiolainasaamiset suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin

Suomessa toimivat rahalaitokset omistavat hyvin vähän kotimaisten julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemia joukkovelkakirjalainoja. Siten niiden riskikeskittymät valtionlainasaamisista kuuluvat EU-maiden pienimpiin (Kuvio 38 ja Kuvio 39).

**Haavoittuvuus 2: Kotimaisten luottolaitosten keskinäinen kytkeytyneisyys luotonannossa, maksujen välityksessä ja muissa rahoitusvakauden kannalta keskeisissä pankkitoiminoissa**

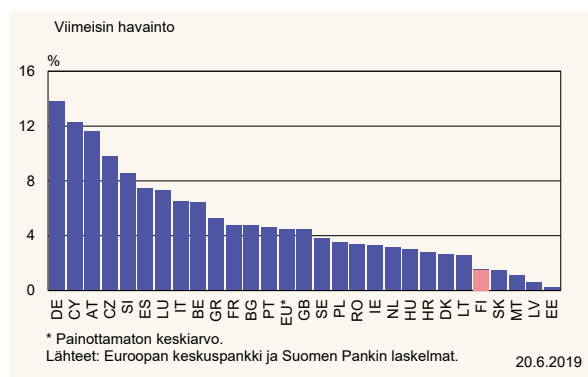
Riskimittari 4: Kotimaisten luottolaitosten interbank-talletusten osuus luottolaitossektorin kaikista veloista

Kotimaisten luottolaitosten keskinäistä kytkeytyneisyyttä ja siten luottolaitossektorin haavoittu-

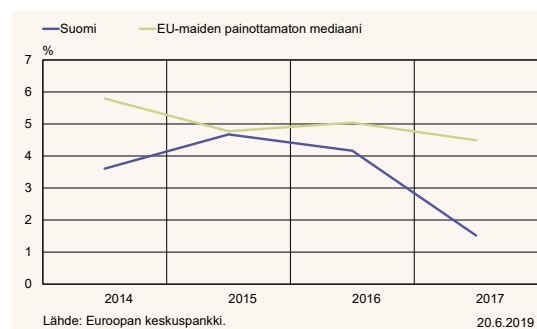
vuotta tartuntariskeille mitataan luottolaitosten interbank-velkojen osuudella sektorin kaikista veloista. Luvut perustuvat konsernitason tietoihin.

Viimeisimmät julkistetut, yhdenmukaisesti määritellyt ja vertailukelpoiset luvut pankkien interbank-talletusten osuudesta luottolaitossektoreiden kaikista veloista eri EU-maissa ovat vuoden 2017 lopusta. Näiden lukujen perusteella suomalaisten luottolaitosten interbank-rahoituksen käyttö on pienimpiä koko EU-alueella (Kuvio 40), (Kuvio 41). Nordean siirtyminen Suomeen ja siten Nordea-konsernin lukujen sisällyttäminen suhdeluvun laskentaan kasvattanee Suomen suhdeluvun arvoa myöhemmin julkistettavissa vuoden 2018 lopun luvuissa.

Kuvio 40. Kotimaisten luottolaitosten interbank-talletusten osuus luottolaitossektorin kaikista veloista EU-maissa



Kuvio 41. Kotimaisten luottolaitosten interbank-talletusten osuus luottolaitossektorin kaikista veloista



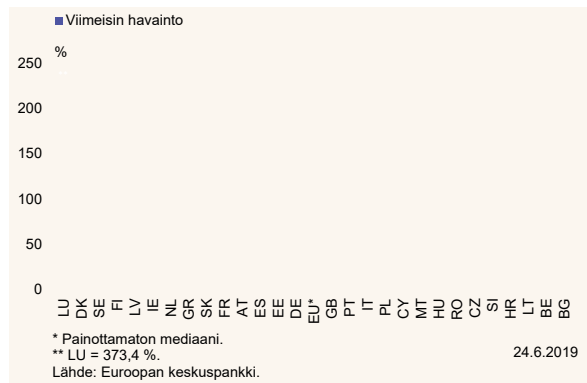
### Haavoittuvuus 3. Luottolaitossektorin kytkeytyneisyys ulkomaisiin pankki- ja rahoitusjärjestelmiin, keskusvastapuoliin ja muihin finanssimarkkinoilla toimiviin

#### Riskimittari 5: Luottolaitossektorin rahoitusvaje

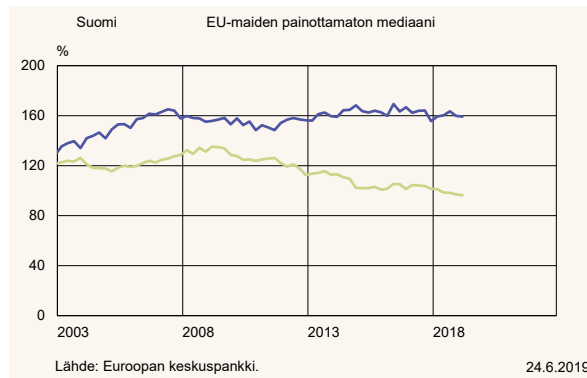
Luottolaitossektoreiden maiden rajat ylittävää kytkeytyneisyyttä ja siten haavoittuvuutta maiden rajat ylittäville tartuntariskeille mitataan järjestelmäriskimittaristossa luottolaitossektorin rahoitusvajeella, eli rahalaitosten yksityiselle sektorille myöntämien luottojen ja siltä vastaanottamien talletusten välisenä erotuksena. Luottolaitokset rahoittavat rahoitusvajeensa tyypillisesti hankkimalla velkamuotoista rahoitusta kansainvälisiltä rahoitusmarkkinoilta.

Suomen luottolaitossektori kuuluu EU-alueen riippuvaisimpiin markkinaehtoisesta varainhankinnasta (Kuvio 42). Rahoitusvaje on pysynyt suurin piirtein nykyisellä tasollaan jo yli kymmenen vuoden ajan (Kuvio 43).

Kuvio 42. Luottolaitossektorin rahoitusvaje EU-maissa



Kuvio 43. Luottolaitossektorin rahoitusvaje



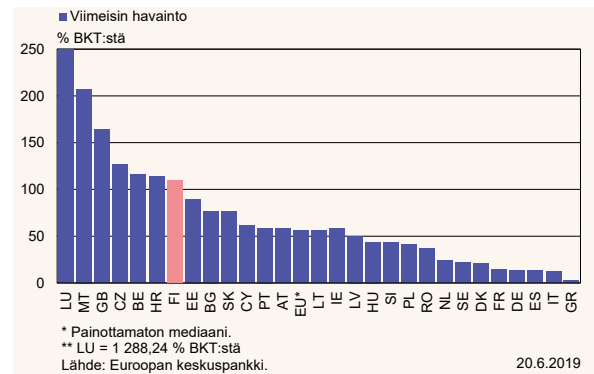
**Haavoittuvuus 4. Luottolaitossektorin kytkeytyneisyys ulkomaisiin pankki- ja rahoitusjärjestelmiin, keskusvastapuoliin ja muihin finanssimarkkinoilla toimiviin**

**Riskimittari 6: Ulkomaisten pankkien tytäryhtiöiden ja sivuliikkeiden yhteenlaskettu tase suhteessa BKT:hen**

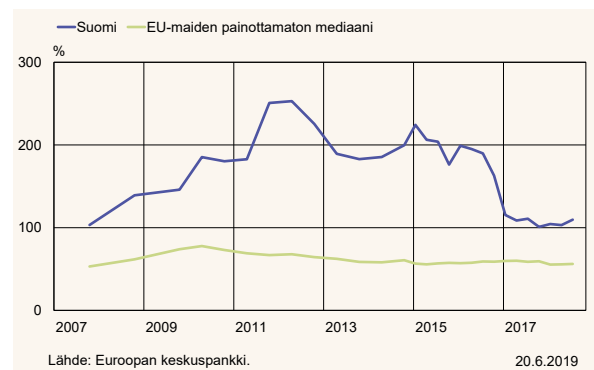
Ulkomaisten pankkien Suomessa sijaitsevien tytäryhtiöiden ja sivukonttoreiden yhteenlaskettu tase oli Suomessa vielä varsin suuri vuoden 2017 lopussa, jolta ajanhetkeltä tuoreimmat vertailukelpoiset EU-maiden luvut ovat (Kuvio 44 ja Kuvio

45). Nordean muutto tulee pienentämään Suomen tunnusluvun arvoa myöhemmin julkistettavissa vuoden 2018 lopun luvuissa.

Kuvio 44. Ulkomaisten pankkien tytäryhtiöiden ja sivuliikkeiden yhteenlaskettu tase suhteessa bruttokansantuotteeseen EU-maissa



Kuvio 45. Ulkomaisten pankkien tytäryhtiöiden ja sivuliikkeiden yhteenlaskettu tase suhteessa bruttokansantuotteeseen



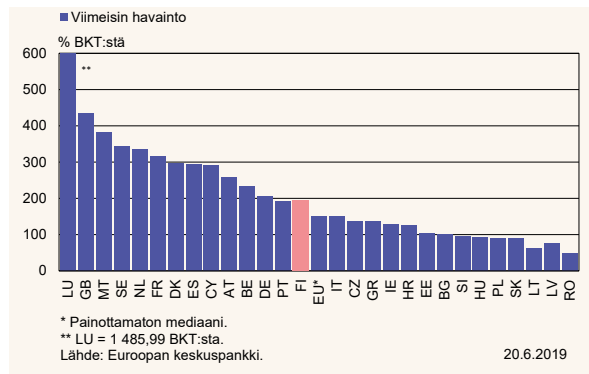
**Haavoittuvuus 5. Luottolaitossektorin koko ja keskittyneisyys luottolaitosten taseiden suuruudella mitattuna sekä keskittyneisyys luotonannossa ja vähittäistalletusten vastaanottamisessa**

Suomen luottolaitossektorin tase suhteessa BKT:hen oli vuoden 2017 lopussa kooltaan lähellä EU-maiden mediaania Kuvio 46 ja Kuvio

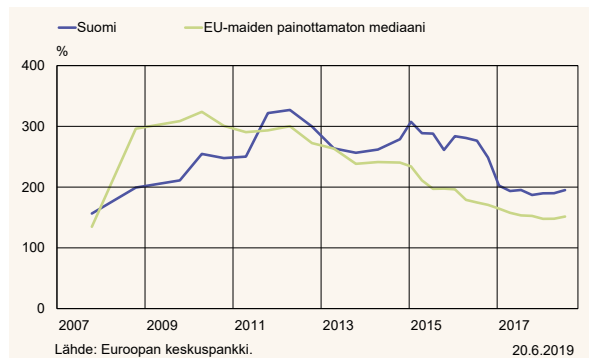
47). Nordean muutto kasvattaa Suomen luottolaitossektorin kokoa myöhemmin julkistettavissa vertailukelpoisissa vuoden 2018 luvuissa.

#### Riskimittari 7: Luottolaitossektorin tase suhteessa nimelliseen BKT:hen

Kuvio 46. Luottolaitossektorin tase suhteessa nimelliseen bruttokansantuotteeseen EU-maissa



Kuvio 47. Luottolaitossektorin tase suhteessa nimelliseen bruttokansantuotteeseen



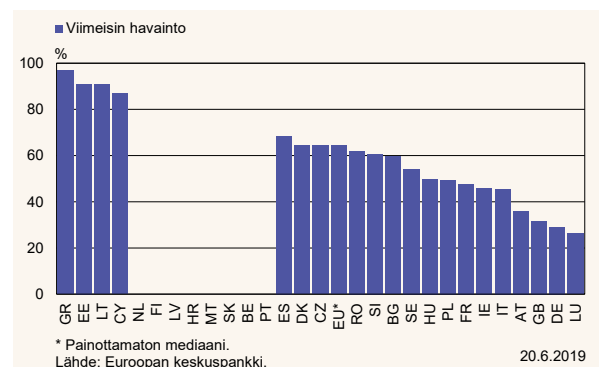
<sup>11</sup> Vuoden takaisessa makrovakauseraportissa (Makrovakauseraportti 1/2018) esitetyt luvut Suomen luottolaitossektorin taseesta suhteessa bruttokansantuotteeseen olivat merkittävästi pienempiä kuin kuvioissa 15 ja 16 esitetyt luvut, ks.

#### Riskimittari 8: Viiden suurimman luottolaitoksen yhteenlaskettujen taseiden suhde koko luottolaitossektorin yhteenlaskettuun taseeseen

Luottolaitossektorin keskittyneisyyttä mittavien tunnuslukujen laskennassa olisi tarkoituksenmukaisinta käyttää konsernitason lukuja. EU-maista ei kuitenkaan ole saatavissa yhdenmukaisesti laskettuja ja julkiseen dataan perustuvia konsernitason vertailulukuja viiden suurimman luottolaitoksen yhteenlaskettujen taseiden suhteesta luottolaitossektorin yhteenlaskettuun taseeseen. Siksi ao. kuvioiden laskennassa on käytetty solo-tason lukuja. Pankkien yhteenliittymät, eli OP, POP ja Säästöpankkiryhmä, on kuitenkin lukuja laskettaessa luettu kukin yhdeksi luottolaitokseksi.

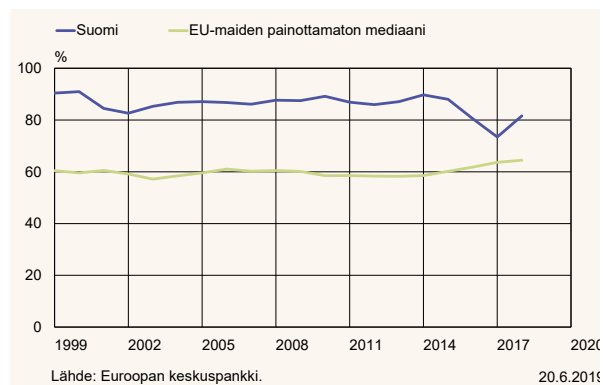
Suomen luottolaitossektori kuuluu EU-maiden keskittyneimpiin (Kuvio 48). Tarkastellulla tavalla laskettu keskittyneisyys on Suomessa kuitenkin pienempi kuin aiempina vuosina keskimäärin (Kuvio 49).<sup>11</sup>

Kuvio 48. Viiden suurimman luottolaitoksen yhteenlaskettujen taseiden suhde koko luottolaitossektorin yhteenlaskettuun taseeseen EU-maissa



<https://helda.helsinki.fi/bof/handle/123456789/15579>. Ero johtuu siitä, EKP sisällytti vuoden takaisin lukuihin vain ne lainat ja saamiset, joiden vastapuolet olivat kotimaisia. Uusiin lukuihin EKP sen sijaan sisällyttää lainat kaikille vastapuolille.

Kuvio 49. Viiden suurimman luottolaitoksen yhteenlaskettujen taseiden suhde koko luottolaitossektorin yhteenlaskettuun taseeseen

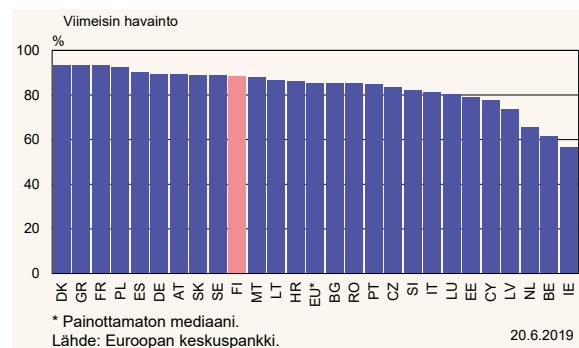


**Haavoittuvuus 6. Luottolaitossektorin merkittävyyden rahoituksen välityksessä kotimaiselle yksityiselle sektorille**

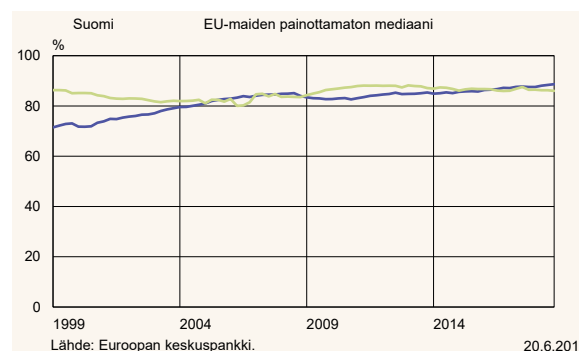
**Riskimittari 9: Kotimaisten luottolaitosten kotitalouksille ja yrityksille myöntämien lainojen suhde kotitalouksien ja yritysten kaikkiin velkoihin**

Luottolaitosten asema yksityisen sektorin rahoittajana on hyvin vahva lähes kaikissa EU-maissa. Kotimaisten luottolaitosten kotitalouksille ja yrityksille myöntämien lainojen osuus näiden sektoreiden kaikesta velasta on Suomessa hieman yli EU-maiden mediaanin (Kuvio 50). Luottolaitosten suhteellinen merkitys on Suomessa jopa entisestään kasvanut (Kuvio 51).

Kuvio 50. Kotimaisten luottolaitosten kotitalouksille ja yrityksille myöntämien lainojen suhde kotitalouksien ja yritysten kaikkiin velkoihin EU-maissa



Kuvio 51. Kotimaisten luottolaitosten kotitalouksille ja yrityksille myöntämien lainojen suhde kotitalouksien ja yritysten kaikkiin velkoihin

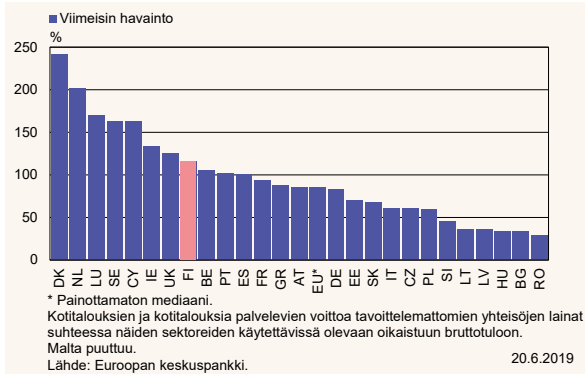


**Haavoittuvuus 7. Luottolaitosten suurimpien asiakasryhmien velkaantuneisuus**

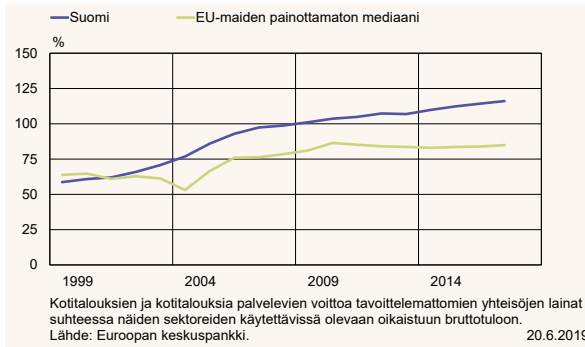
**Riskimittari 10: Kotitaloussektorin velkojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin**

Kotitaloudet ovat monissa EU-maissa vielä suomalaisia kotitalouksia velkaantuneempia, vaikka Suomen kotitaloussektorin velkojen ja käytettävissä olevien tulojen suhde hipoo ennätystasojaan ja on kasvanut lähes yhtäjaksoisesti yli 20 vuotta (Kuvio 52 ja (Kuvio 52)).

Kuvio 52. Kotitaloussektorin velkojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin EU-maissa



Kuvio 53. Kotitaloussektorin velkojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin

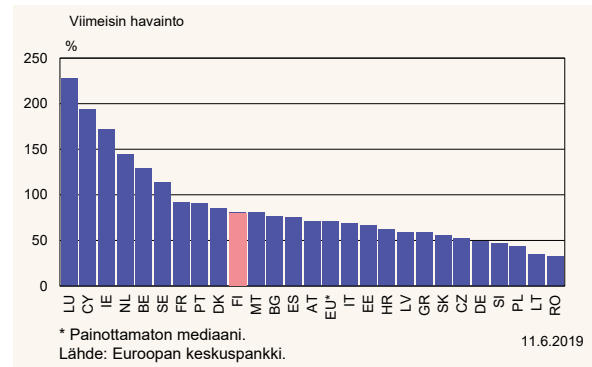


**Riskimittari 11: Yritysten velkaantuneisuus suhteessa BKT:hen**

Suomen yrityssektorin velkaantuneisuus on kotitalouksien velkaantuneisuuden tavoin EU-maiden mediaania suurempi (Kuvio 54). Suomalaisen

yritysten velkaantuneisuuden kasvu pysähtyi globaalin finanssikriisin jälkeen 2010-luvun taitteessa ja on sen jälkeen vaihdellut noin 80–90 prosentissa BKT:sta (Kuvio 55).

Kuvio 54. Yritysten velkaantuneisuus suhteessa bruttokansantuotteeseen EU-maissa



Kuvio 55. Yritysten velkaantuneisuus suhteessa bruttokansantuotteeseen

