



# EURO & TALOUS

SUOMEN PANKIN AJANKOHTAISIA ARTIKKELEITA TALOUDESTA

# Sisältö

---

Vakauservio: Velat mitoitettava takaisinmaksukyvyn mukaan	3
---	---

---

# Velat mitoitettava takaisinmaksukyvn mukaan

9.5.2019 11:00 • EURO & TALOUS 2/2019 • RAHOITUSVAKAUS

Suomen talouden ja rahoitusjärjestelmän viimeaikaiseen kehitykseen ei liity rahoitusjärjestelmän vakautta välittömästi uhkaavia riskejä. Kotitalouksien velkaantuneisuuden ja pankkijärjestelmän rakenteen aiheuttamat pysyväisluonteiset riskit ovat sen sijaan kasvaneet entisestään.



Taloyhtiölainojen ja kulutusluottojen nopea kasvu muuttaa suomalaisten kotitalouksien velan rakennetta. Mahdollisuus rahoittaa asunnon osto pääosin yhtiölainalla voi kannustaa kotitalouksia ja asuntosijoittajia velkaantumaan ja ostamaan maksukykynsä nähden kalliita asuntoja.

Myös kulutusluottojen runsas tarjonta ja helppo saatavuus ovat houkutelleet kotitalouksia ottamaan lainaa. Tämä on osaltaan kasvattanut koko kotitaloussektorin velkataakkaa. Kulutusluottoja tarjotaan entistä enemmän luottokelpoisuudeltaan ja lainanhoitokyvyltään heikoille asiakkaille.

Suomessa tehdyt makrovakaustoimet kotitalouksien velkaantumisen aiheuttamien riskien hillitsemiseksi ovat suurelta osin kohdistettu asuntoluottoihin ja niitä myöntäviin luottolaitoksiin. Makrovakausvälineistöä tulisi täydentää välineillä, jotka rajoittavat kotitalouden velkaantumista suhteessa tuloihin tai lainanhoitokykyyn. Uusien välineiden tulisi kohdistua kaikkiin luottoihin ja luotonantajiin.

Esimerkiksi kotitalouden enimmäisvelka-tulosuhde (”velkakatto”) rajoittaisi

kotitaloudelle myönnettävän luoton määrän siten, ettei kotitalouden yhteenlaskettujen velkojen ja vuosittaisten tulojen suhde ylitä sille asetettavaa ylärajaa. Lisäksi tulisi harkita asuntokaupassa sallittujen yhtiölainaosuuksien enimmäiskoon rajoittamista suhteessa asunnon velattomaan hintaan.

Asuntojen hintojen alueellinen eriytyminen on jatkunut, vaikka vilkas uudisrakentaminen on padonnut asuntojen hintojen nousupaineita pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvavilla alueilla. Jos asuntojen tarjonta jäisi vastaisuudessa riittämättömäksi, paikallisten hintakuplien riskit lisääntyisivät.

Ulkomaisten sijoittajien osuus Suomen liikekiinteistökaupoista on kasvanut edelleen. Kansainväliset häiriöt voivat välittyä Suomen kiinteistömarkkinoille näiden sijoittajien kautta. Sijoittajien vetäytyminen Suomesta taloustilanteen heikentyessä voimistaisi kiinteistömarkkinoiden heilahteluja.

Nordean kotipaikan siirtyminen kasvatti Suomen pankkisektorin suhteellisen koon yhdeksi EU-alueen suurimmista. Entistä suuremman, keskittyneemmän ja Pohjoismaihin aiempaa tiiviimmin kytkeytyneen pankkijärjestelmän vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden tulee olla riittävän vahvoja sektorin tappionkanto- ja luotonantokyvyn varmistamiseksi kaikissa olosuhteissa.

Euroalueen rahoitusjärjestelmän kriisinsietokyvyn lujittamista on syytä jatkaa määrätietoisesti. Pankkiunionin täydentäminen yhteisellä talletussuojajärjestelmällä pienentäisi kansallisten ja Euroopan laajuisten finanssikriisien riskiä ja tukisi Euroopan rahoitusmarkkinoiden yhdentymistä. Yhteisestä talletussuojajärjestelmästä hyötyisivät pitkällä aikavälillä eniten Suomen kaltaiset taloudet, joissa pankkisektori on suuri suhteessa kansantalouden kokoon.

## Suhdanteet heikkenevät – suhdannesidonnaiset vakausriskit yhä maltilliset

Suomen talouden kasvu hidastui vuonna 2018, ja talouskasvua koskevia ennusteita on viime aikoina korjattu aiempaa heikommiksi. Kansainvälisen talouden riskeistä erityisesti Yhdysvaltojen ja Kiinan välisen kauppakiistan laajeneminen ja Britannian EU-ero voivat heikentää maailmantalouden kasvua entisestään, mikä vaikuttaisi haitallisesti Suomen kaltaiseen pieneen avoimeen talouteen. Suomen kannalta suurin riski on euroalueen talouskasvun hidastuminen ennustettua enemmän.

Suomen talouskasvun odotetaan jatkuvan. Kasvun hidastuminen vuosina 2019–2021 hillitsee osaltaan luotto- ja taloussuhdanteiden ylikuumenemisen uhkaa. Nykyistä hitaamman talouskehityksen ei kuitenkaan ennakoida merkittävästi kasvattavan rahoitusvakauteen kohdistuvia alasuuntaisia riskejä (ks. [Taloussuhdanne ja toimiala vaikuttavat yritysten luottoriskiin](#)). Toisaalta alhainen korkotasoa kannustaa kotitalouksia velkaantumaan myös silloin, kun talouskasvu hidastuu.

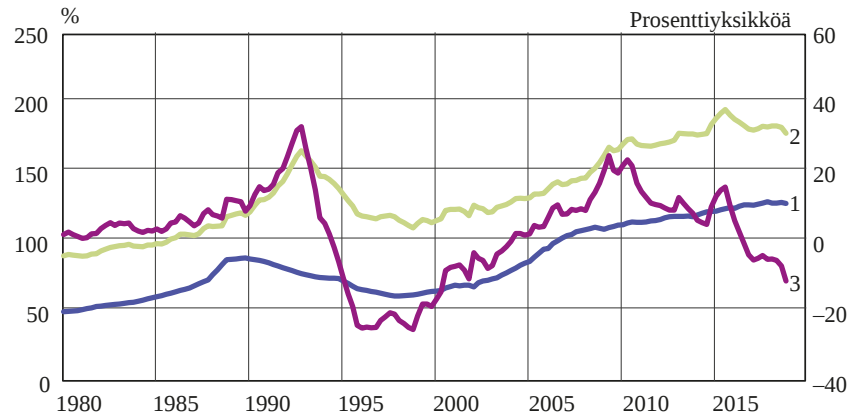
Suomen rahoitusjärjestelmä on kokonaisuutena toiminut vakaasti ja luotettavasti, ja rahoituksen välittyminen taloudessa on ollut häiriötöntä. Yksityiselle sektorille myönnettyyn luotonantoon liittyvät suhdanneluonteiset haavoittuvuudet ovat pysyneet maltillisina. Esimerkiksi luotonannon kasvuun liittyviä järjestelmäriskejä mittaava

yksityisen sektorin velka-BKT-suhteen trendipoikkeama on pienentynyt edelleen (kuvio 1).

Kuvio 1.

### Yksityisen sektorin velkaantuneisuus suurta mutta sen kasvu hidastunut

1. — Kotitalouksien velka suhteessa niiden käytettävissä olevaan tuloon (vas. ast.)
2. — Kotitalouksien ja yritysten velka suhteessa BKT:hen (vas. ast.)
3. — Kotitalouksien ja yritysten velka-BKT-suhteen trendipoikkeama\* (oik. ast.)



Kotitalouksien velka sisältää taloyhtiölainat ja yritysten (ml. muut asuntoyhteisöt kuin kotitalouksien omistamat taloyhtiöt) velka sektorin sisäiset lainat ja velkapaperit.

\* Trendipoikkeama laskettu yksipuolisella Hodrick–Prescott-suotimella ( $\lambda = 400\,000$ ).

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

15.4.2019  
eurojatalous.fi

Luotonantoon liittyvien suhdanneluonteisten riskien vähäisyys ei tarkoita, että Suomen rahoitusjärjestelmässä ei olisi rakenteellisia haavoittuvuuksia. Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus voi voimistaa talouden suhdannevaihteluita ja syventää talouden ja rahoitusjärjestelmän kriisejä. Pankkisektorin koko, keskittyneisyys ja kytkeytyneisyys puolestaan kasvoivat entisestään, kun Nordea siirsi kotipaikkansa Suomeen.

## Kotitalouksien velkaantuminen entistäkin suurempi riski

Kotitalouksien velkaantumisen kasvu on Suomessa viime vuosina pysynyt kohtuullisena. Samanaikaisesti velan rakenne on kuitenkin muuttunut ja velkaan liittyvät riskit koko kansantaloudelle ovat kasvaneet. Erityisesti asuntokaupan ja asuntorakentamisen rahoittamiseen käytetyt taloyhtiölainat ovat kasvaneet huolestuttavan nopeasti, yli 10 % vuodessa.

Taloyhtiölainat ovat muodollisesti asunto-osakeyhtiöiden velkaa, mutta käytännössä niiden takaisinmaksu on asunto-osakkeiden omistajien vastuulla. Mahdollisuus rahoittaa asunnon ostoa suurelta osin yhtiölainalla voi kannustaa osaa kotitalouksista ja sijoittajista

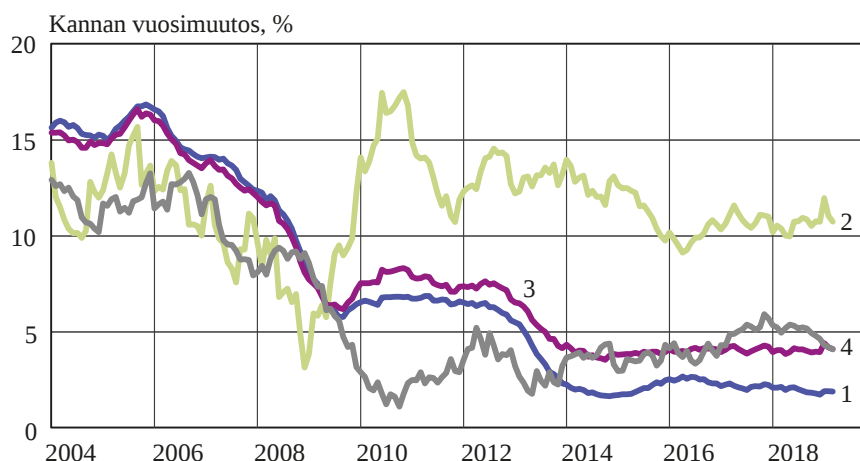
ostamaan maksukykyensä nähden kalliin asunnon. Korkotason nousu tai taloyhtiölainoihin usein liittyvien pitkien lyhennysvapaiden päätyminen voivat merkittävästi kasvattaa osakkaiden velanhoitomenoja. Jos osakas ei pysty maksamaan yhtiölainaosuuttaan, se voi päättyä muiden osakkaiden maksettavaksi.

Kokonaisuutena luottolaitosten välittämä asuntorahoitus on kasvanut edelleen tasaisesti noin 4 prosentin vauhtia (kuvio 2). Asuntolainakannan vuosikasvu on hidastunut 2 prosentin tuntumaan. Asuntolainakannan kasvun hidastuminen kertoo asuntorahoituksen rakenteen muuttumisesta ja siitä, että asuntolainoja on myös lyhennetty reippaasti.

Kuvio 2.

### Kotitaloudet ottavat lainaa useista lähteistä eri käyttötarkoituksiin

1. Asuntolainat
2. Lainat asuntoyhteisöille (ml. taloyhtiölainat)
3. Asuntorahoitus yhteensä
4. Kulutusluotot



Suomen luottolaitosten kotitalouksille ja asuntoyhteisöille myöntämät euromääräiset lainat.

Lähde: Suomen Pankki.

15.4.2019  
eurojalous.fi

Uusien asuntolainojen ehdot ovat hieman keventyneet. Noin 25 vuotta pitkät asuntolainat ovat yleistyneet suhteessa noin 20 vuoden pituisiin lainoihin. Myös yli 26-vuotisia asuntolainoja on myönnetty aiempaa runsaammin, mutta niiden osuus uudesta asuntolainanannosta on yhä pieni, noin 3–4 %. Uusien asuntolainojen marginaalit ovat alentuneet noin 0,8 prosenttiyksikköön ja asuntoyhteisölainojen marginaalit yhden prosenttiyksikön tuntumaan.

Tarjolla olevien kulutusluottojen kirjo on runsas, ja niiden saaminen helppoa. Valtaosa kulutusluotoista on Suomessa toimivien luottolaitosten myöntämiä, ja niiden kanta on

kasvanut viime vuosina noin 5 prosentin vauhtia (kuvio 2). Muiden luotonantajien, kuten ajoneuvorahoittajien, vertaislainaajien ja pienlainayritysten, merkitys on kuitenkin kasvanut nopeasti. Lisäksi kotitalouksien ulkomailta ottamien kulutusluottojen arvioidaan lisääntyneen huomattavasti.

Kulutusluottojen nopea kasvu pitää yllä ja lisää kotitalouksien velkaantuneisuutta. Tarjolla on myös luottoja luottokelpoisuudeltaan heikoille asiakkaille, mikä lisää osaltaan maksuhäiriöitä (ks. [Uudet keinot tarpeen kulutusluottojen hillitsemiseksi](#)).

## Miksi kotitalouksien velalla on laajempaa merkitystä?

Yrityksille myönnetyt luotot ovat perinteisesti olleet pankkien merkittävien luottotappioiden lähde. Esimerkiksi Suomen 1990-luvun alun pankkikriisissä valtaosa luottotappioista aiheutui yrityksille myönnetyistä lainoista. Tutkimusten mukaan laajamittainen pankkikriisi näyttää kuitenkin useimmiten seuraavan pikemminkin asuntolainojen voimakkaasta kasvusta kuin yritysrahoituksen lisääntymisestä.<sup>[1],[2]</sup>

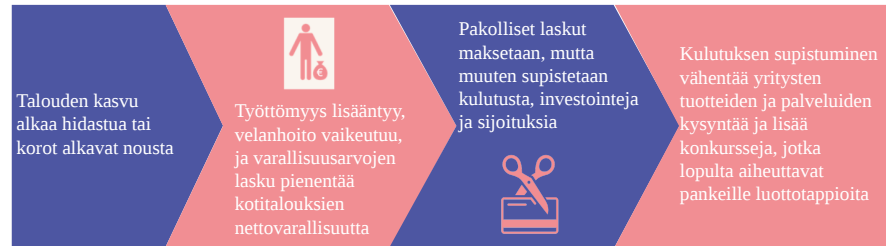
Tuloihinsa ja/tai nettovarallisuuteensa nähden runsaasti velkaantuneet kotitaloudet supistavat talouden häiriötilanteissa yleensä merkittävästi kulutustaan suoriutuakseen veloistaan ja säästääkseen mahdollisesti vielä pahemman päivän varalle (ks. [Runsaasti velkaantuneet vähentävät kulutusta, kun talouskasvu alkaa hidastua](#)). Tämä vähentää erityisesti kotimarkkinayritysten tuotteiden ja palveluiden kysyntää sekä heikentää yritysten kannattavuutta.

Yksityisen kulutuksen osuus Suomen bruttokansantuotteesta on suuri. Siten kulutuksen supistuminen vaimentaa talouskasvua, joka puolestaan vaikuttaa pankkien luottotappioihin.<sup>[3]</sup> Heikko kotimainen kysyntä lisää lomautuksia, irtisanomisia ja konkurssseja, kiristää rahoitusoloja ja siten syventää talouden taantumia entisestään (kuvio 3). Kotitalouksien liiallinen velkaantuneisuus saattaa siis laskusuhdanteessa välillisesti heikentää yritysten kykyä työllistää, investoida ja hoitaa velkojansa. Tämä aiheuttaa riskin rahoitusjärjestelmän vakaudelle ja koko kansantaloudelle.

Kuvio 3.

- 
1. Ks. Büyükkarabacak, B. – Valev, N.T. (2010) The role of household and business credit in banking crises, *Journal of Banking & Finance* 34, 1247–1256, ja Detken, C. – Weeken, O. – Alessi, L. – Bonfim, D. – Boucinha, M. – Castro, C. – Frontczak, S. – Giordana, G. – Giese, J. – Jahn, N. – Kakes, J. – Klaus, B. – Lang, J.H. – Puzanova, N. – Welz, P. (2014) Operationalising the countercyclical capital buffer: indicator selection, threshold identification and calibration options, *ESRB Occasional Papers* No. 5.
  2. Tulokset tosin jossain määrin riippuvat käytetyistä luotonkasvun indikaattoreista. Ks. Tölö, E. – Laakkonen, H. – Kalatie, S. (2018) Evaluating Indicators for Use in Setting the Countercyclical Capital Buffer, *Journal of Central Banking* 14: 51–111.
  3. Ks. Pesola, J. (2011) Joint effect of financial fragility and macroeconomic shocks on bank loan losses: Evidence from Europe, *Journal of Banking and Finance* 35: 3134–3144, ja Sorge, M. – Virolainen, K. (2006) A comparative analysis of macro stress-testing methodologies with application to Finland, *Journal of Financial Stability* 2: 113–151.

## Velkaantuneisuuden noidankehä



Lähde: Suomen Pankki.

15.4.2019  
eurojatalous.fi

## Markkinat eriytyneet kiinteistöjen iän, sijainnin ja käyttötarkoituksen mukaan

Uudisrakentaminen on ollut viime vuosina poikkeuksellisen vilkasta kaupungistumisen ja ammattimaisen kiinteistösijoittamisen vauhdittamana. Uusien rakennuslupien väheneminen kertoo kuitenkin suhdanteen taittuneen. Hintakehityksen odotetaan jatkuvan pääosin rauhallisena, sillä uusia kerrostaloasuntoja valmistuu yhä runsaasti etenkin kasvukeskuksissa.

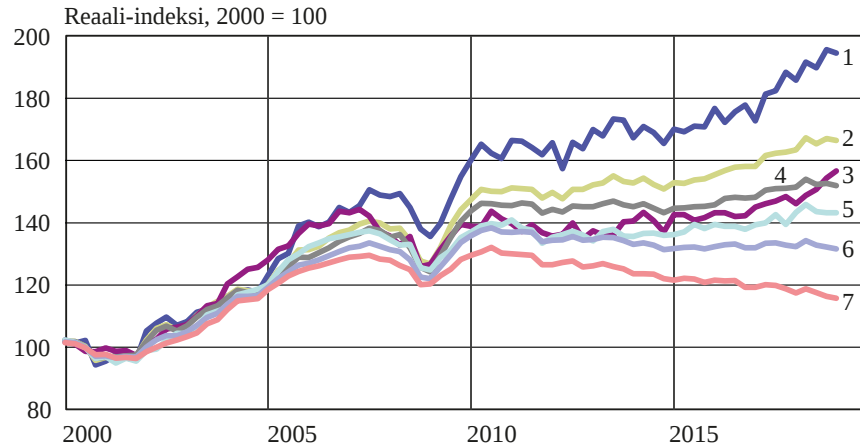
Vanhojen osakehuoneistojen hinnoissa ei ole merkkejä huolestuttavan nopeasta noususta tai laaja-alaisesta yliarvostuksesta. Asuntojen hinta- ja kysyntäerot Suomen sisällä ovat suuria, ja ne ovat kasvaneet kaupungistumisen myötä. Asuntojen reaali hinnat ovat nousseet 2010-luvulla lähinnä Helsingissä ja eräissä muissa suurissa kaupungeissa, kun taas muualla Suomessa hinnat ovat pääosin laskeneet (kuvio 4).

Kuvio 4.



## Vanhojen asuntojen hintakehitys eriytynyt 2010-luvulla

1. Helsingin kantakaupunki
2. Koko Helsinki
3. Turku
4. Helsinki ja muu pääkaupunkiseutu
5. Tampere
6. Koko Suomi
7. Muu Suomi kuin pääkaupunkiseutu



Lähde: Tilastokeskus.

15.4.2019  
eurojatalous.fi

Väestön keskittyminen kasvukeskuksiin näkyy myös kotitalouksien velkaantumisessa ja asuntomarkkinoilla. Tilastokeskuksen vuodelta 2015 olevan alueellisen väestöennusteen mukaan alle 65-vuotias väestö kasvaa lähinnä yli 100 000 asukkaan kaupungeissa. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI julkaisi helmikuussa 2019 kymmenen kaupunkiseudun väestökehitystä koskevan ennusteensa<sup>[4]</sup>, jonka mukaan vain pääkaupunkiseudun sekä Tampereen ja Turun seutujen väestöt kasvavat olennaisesti vuoteen 2040 mennessä. Riittämätön asuntojen tarjonta kasvavilla alueilla lisää vaarallisten hintakuplien riskiä.

Kiinteistöalalle myönnettyjen lainojen osuus suomalaisten luottolaitosten lainanannosta on merkittävä, ja se on kasvanut (ks. [Suomen ja ulkomaiden liikekiinteistömarkkinat entistä tiiviimmin kytköksissä toisiinsa](#)). Liikekiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymit ovat viime vuosina kasvaneet ja kiinteistöjen arvostukset nousseet samalla kun ulkomaisten sijoittajien osuus liikekiinteistömarkkinoilla on kasvanut.

Liikekiinteistöjen hintojen lasku ulkomailla voisi välittyä ulkomaisten sijoittajien sijoituspäätösten kautta myös Suomeen. Kansainvälisten sijoittajien lisääntynyt aktiivisuus voi ylipäänsä suurentaa Suomen liikekiinteistömarkkinoiden vaihteluita, sillä kun tuotto-odotukset muuttuvat, nämä sijoittajat voivat nopeasti sekä kasvattaa sijoituksiaan pienten maiden liikekiinteistömarkkinoilla että vähentää niitä.

4. "Suomessa on 20 vuoden kuluttua vain kolme kasvavaa kaupunkiseutua", 22.2.2019.

## Makrovakauspolitiikka velkaantumisen mutta ei talouskasvun jarruna

Makrovakauspolitiikan päätavoitteena on pienentää finanssikriisien ja muiden rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä ja haitallisia vaikutuksia reaalityalouteen ja siten edistää talouskasvun edellytyksiä pitkällä aikavälillä. Tavoitteeseen pyritään lieventämällä vakautta uhkaavia riskejä ja haavoittuvuuksia makrovakaussäilyneiden ja viestinnän avulla.

Makrovakaussäilyneensä<sup>[5]</sup> mukaisesti Finanssivalvonnan johtokunta on tehnyt Suomessa useita toisiaan täydentäviä makrovakaustoimia. Niiden tavoitteena on ehkäistä kotitalouksien velkaantumiseen ja rahoitusjärjestelmän rakenteellisiin haavoittuvuuksiin liittyviä järjestelmäriskkejä sekä parantaa rahoitusjärjestelmän riskinsietokykyä.

Muiden asuntolainanottajien kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhteen (lainakatto) kiristys 85 prosenttiin tuli voimaan heinäkuussa 2018.<sup>[6]</sup> Tämän makrovakaustoimen tavoitteena on hillitä kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvua tilanteessa, jossa velkaantuneisuus on jo kasvanut historiallisen suureksi (kuvio 5). Lainakaton kiristämisen välittömät vaikutukset uuteen asuntoluotonantoon arvioidaan maltillisiksi.

Finanssivalvonta on antanut pankeille suosituksen asuntolainanhakijoiden maksuvaran laskemisesta enintään 25 vuoden maksuajalla ja 6 prosentin korolla siten, että myös taloyhtiölainaan liittyvä pääomavastike otetaan huomioon laskelmassa. Suomen Pankki ja Finanssivalvonnan johtokunta ovat myös kehottaneet pankkeja välttämään hyvin pitkiä takaisinmaksuaikoja ja ilman erityistä syytä myönnettäviä lyhennysvapaita.

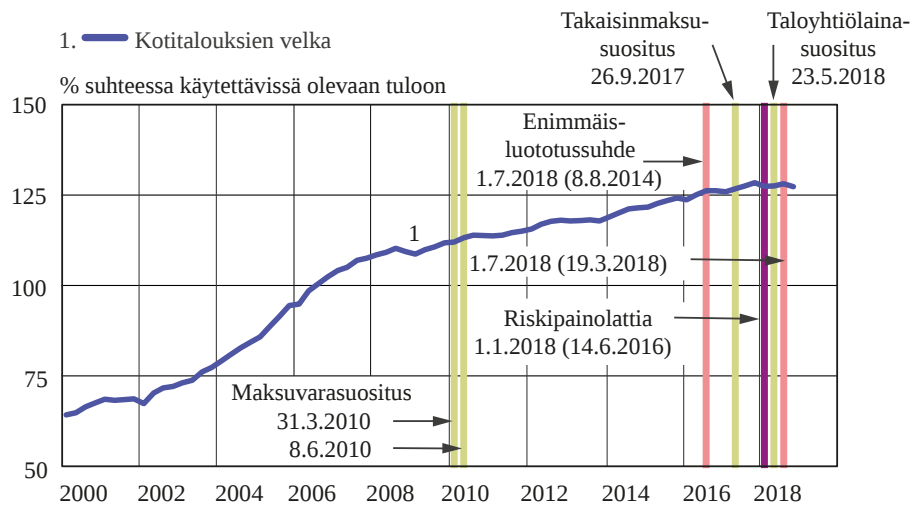
Kuvio 5.

---

5. Ks. <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/verkkouutiset/2018/finanssivalvonnan-johtokunnan-makrovakaussäilyneensa.pdf>.

6. Ks. <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2018/makrovakaussäilyneensa-finanssivalvonta-kiristaa-lainakattoa-muiden-kuin-ensiasuntojen-osalta>.

## Kotitalouksien velkaantumista suitsittu Suomessa makrovakaustoimilla



Pystyviivoilla neljännesvuosittain toimen/välineen voimaantulo, sulkeissa julkistaminen.

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

15.4.2019  
eurojatalous.fi

Suomalaisille luottolaitoksille makrovakauserustein asetetut lisäpääomavaatimukset pitävät yllä niiden luotonmyöntö- ja tappionkantokykyä kriisitilanteissa. Finanssivalvonnan johtokunta asetti vuoden 2018 alusta lukien asuntolainoille ns. riskipainolattian, joka parantaa sisäisiä malleja vakavaraisuuslaskennassaan käyttävien luottolaitosten riskinkantokykyä kasvattamalla niiltä vaadittujen pääomien määrää.<sup>[7]</sup>

Heinäkuussa 2019 voimaan tulevan järjestelmäriskipuskurivaatimuksen tavoitteena on varmistaa, että Suomen luottolaitossektori on riittävän vakavarainen suhteessa rahoitusjärjestelmän rakenteellisiin riskeihin.<sup>[8]</sup> Vaatimus on Nordealle 3 %, OP-ryhmälle 2 %, Kuntarahoitukselle 1,5 % ja muille luottolaitoksille 1 %.<sup>[9]</sup>

Järjestelmäriskipuskurin asettamista ohjaavien riskimittareiden lukemat ovat Suomessa suuria verrattuna muiden EU-maiden vastaaviin lukuihin ja Suomen omaan historiaan (kuvio 6).<sup>[10]</sup> Rakenteellisia riskejä aiheuttavat mm. luottolaitossektorin suuri koko,

7. Ks. <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2017/makrovakaupaatos-asuntolainojen-riskipainojen-vahimmaistaso-15-prosenttiin-ei-muutoksia-lainakattoon-muuttuvaa-lisapaaomavaatimusta-ei-aseteta>.

8. Ks. <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2018/finanssivalvonnan-makrovakaupaatos-rakenteellisista-lisapaaomavaatimuksista-luottolaitoksille-asetetaan-jarjestelmariskipuskuri>.

9. Finanssivalvonnan johtokunta on myös määritellyt Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät yksittäiset luottolaitokset ja asettanut niille lisäpääomavaatimukset. Näistä ja järjestelmäriskipuskurivaatimuksista vain suurempi vaatimus on sitova.

10. Taulukossa verrataan Suomen mittareiden uusimpia arvoja muiden EU-maiden mittariarvojen mediaaniin. Lisäksi Suomen mittareiden uusimpia arvoja verrataan havaintohistorian keskiarvoon.

keskittyneisyys, kotimainen ja kansainvälinen kytkeytyneisyys, yhteiset riskikeskittymät, suuri merkitys rahoituksen välityksessä sekä suurimpien asiakasryhmien velkaantuneisuus.

Kuvio 6.

Suomen pankkijärjestelmän rakenteelliset haavoittuvuuden verrattuna muihin EU-maihin ja Suomen omaan historiaan

---

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 kiinteistösjoitusalalla yrityksiltä suhteessa luottolaitosten kaikkiin saamisiin	Ylittää	Ei ylitä
3. Luottolaitosten kotimaiset valtionlainasaamiset 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	Ei ylitä	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 9.4.2019 käytettävissä olleisiin tietoihin.

Lähteet: Euroopan keskuspankki ja Suomen Pankin laskelmat

Suomessa nykyisin käytettävissä olevilla makrovakausriskivälineillä ei pystytä riittävästi pienentämään kotitaloussektorin velkaantumiseen liittyviä pitkäaikaisia riskejä ja niiden kasvua. Keinovalikoimaa tulisi täydentää mm. välineillä, jotka rajoittavat kotitalouden velkojen enimmäismäärää suhteessa lainanhakijan takaisinmaksukykyyn. Kansainväliset organisaatiot, kuten Euroopan järjestelmäriskikomitea ja Kansainvälinen valuuttarahasto, ovat myös kehottaneet Suomea täydentämään velkaantumista hillitsevää makrovakausriskivälineistöään.

Suomen Pankki on jäsenenä valtiovarainministeriön asettamassa työryhmässä, joka selvittää uusia keinoja kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Uusia keinoja ovat esimerkiksi kotitalouden enimmäisvelkasuhde tai -velanhoitorasite (tulosisonnainen velkakatto), lainan lyhennysvelvoite erityisesti laina-ajan alussa, lainan enimmäistakaisinmaksuaika sekä uudisasuntokaupassa sallittujen yhtiölainaosuuksien enimmäiskoon rajoittaminen suhteessa asunnon velattomaan hintaan.

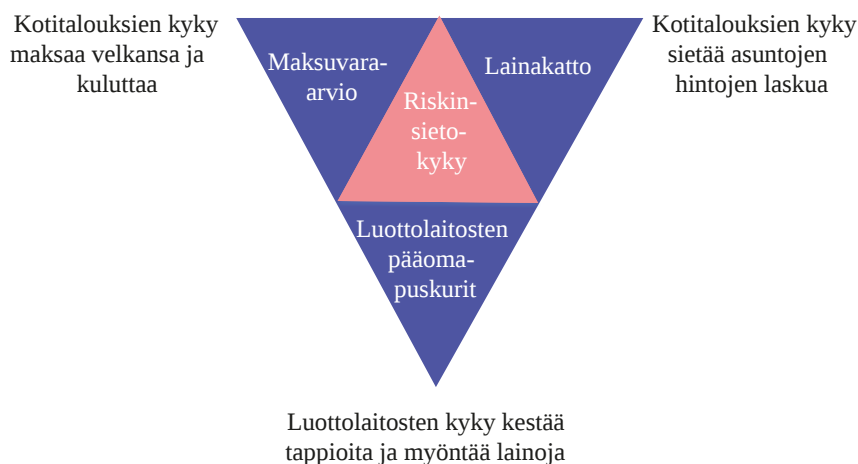
Kun rahoituspalvelut monipuolistuvat ja digitalisoituvat, on mahdollista, että pankkisektorin ulkopuolinen rahoitus edelleen lisääntyy ja muiden luottojen kuin asuntolainojen osuus kotitalouksien veloista kasvaa entisestään. Kokonaisvelkaantumisen riskien hillitsemiseksi uudet makrovakausriskivälineet on syytä kohdentaa kaikkiin luotonantajien ja luottoihin.

## **Tulosisonnainen velkakatto pienentäisi finanssikriisien riskiä**

Talouden ja rahoitusjärjestelmän kyky kestää kotitalouksien velkaantumisesta aiheutuvia riskejä rakentuu usean suojaavan tekijän varaan. Niitä ovat lainanottajien maksukykyyn riittävyys, lainojen kohtuullinen mitoitus suhteessa vakuuksiin ja omarahoitukseen sekä luotonantajien kyky kestää suuriakin tappioita (kuvio 7). Näistä kutakin tulee tarvittaessa voida vahvistaa makrovakausriskivälinein.

Kuvio 7.

## Rahoitusjärjestelmän kyky sietää asuntomarkkinoiden riskejä rakentuu usean tekijän varaan



Lähde: Suomen Pankki.

15.4.2019  
eurojatalous.fi

Useimpia suuria finanssikriisejä ovat edeltäneet luotonannon hyvin voimakas kasvu, sen paisuttamat varallisuushintakuplat ja liiallinen riskinotto. Asuntolainojen enimmäisluototussuhde (lainakatto, loan-to-collateral (LTC) cap) ei riittävästi kykene hillitsemään asuntomarkkinoiden ylikuumentumista eikä kotitalouksien kokonaisvelkaantumista silloin, kun luotonannon raju kasvu ja asuntojen hintojen nousu ruokkivat toisiaan noususuhdanteessa. Asuntojen hintojen nousu kasvattaa myös asuntojen vakuusarvoja, mikä heikentää lainakaton tehoa. Lisäksi lainakaton laskennassa ei oteta huomioon kotitalouden kaikkia velkoja, eikä lainakatto rajoita velkaantumista suhteessa maksukykyyn.

Luotonannon äkillisen kasvun ja kotitalouksien liiallisen kokonaisvelkaantumisen hillitsemiseksi kotitaloudelle myönnettävien luottojen enimmäismäärää tulisi Suomessa rajoittaa esimerkiksi enimmäisvelkasuhteella (tulosidonnainen velkakatto, debt-to-income (DTI) cap). Luotonantajan tulisi mitoittaa kotitaloudelle myönnettävän luoton enimmäiskoko siten, ettei kotitalouden yhteenlaskettujen velkojen ja velkaosuuksien (ml. taloyhtiölainat) ja vuosittaisten tulojen suhde ylittäisi sille asetettua kattoa. Enimmäisvelkasuhde kohdistuisi siis kaikkiin luottoihin ja luotonmyöntäjiin.

Enimmäisvelkasuhde vahvistaisi ja ylläpitäisi kotitaloussektorin velanhoito- ja kulutuskykyä laskusuhdanteissa ja siten edistäisi talouden kykyä toipua kriiseistä. Se myös jarruttaisi asuntojen hintojen nousun ja luotonannon kasvun ajoittaista ja vaarallista toisiaan vahvistavaa kierrettä, sillä lainan enimmäiskokoon vaikuttavat tulot eivät kasva samalla kun asuntojen hinnat nousevat. Enimmäisvelkasuhteen asettaminen varmistaisi osaltaan, että kotitaloussektorin kokonaisvelkaantuminen tai sen kasvuvauhti eivät vaarantaisi rahoitusjärjestelmän vakautta.

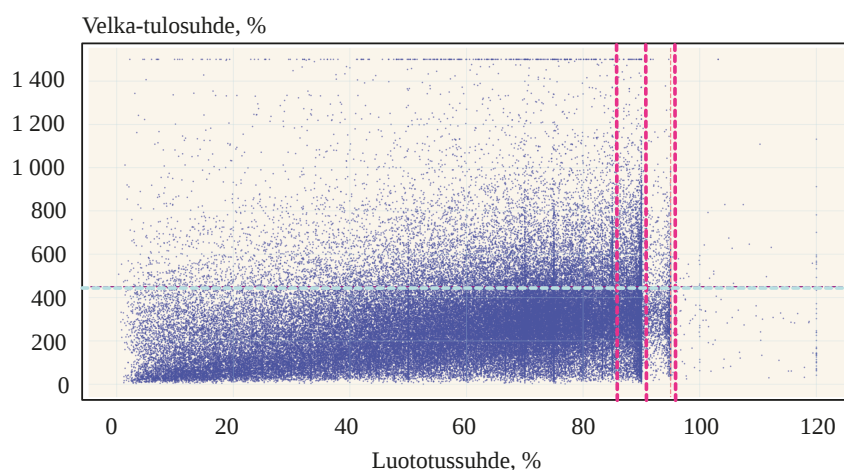
Kotitaloudet poikkeavat toisistaan merkittävästi tuloiltaan, varallisuudeltaan ja lainanhoitokyvyltään. Esimerkiksi noin 16 prosentilla uuden asuntolainan ottaneista on velkaa yli 4,5-kertainen<sup>[11]</sup> määrä bruttotuloihin verrattuna (kuvio 8) (ks. myös [Tulosidonnainen velkakatto täydentäisi asuntolainakattoa](#)).

Yksittäiset tunnusluvut eivät välttämättä anna täydellistä kuvaa velallisen lainanhoitokyvystä. Sen vuoksi luotonantajille tulisi sallia rajoitettu mahdollisuus ylittää tulosidonnainen velkakatto joidenkin lainanhakijoiden tapauksessa. Esimerkiksi erikseen sallittava osuus luotonantajan neljännesvuoden aikana myöntämien uusien lainojen kappale- tai euromäärästä voisi ylittää velkakaton. Lainakatto, velkakatto ja niihin sallitut poikkeukset mahdollistaisivat jatkossakin lainanannon erilaisissa tilanteissa. Joissakin tapauksissa rajoitteet pienentäisivät myönnettävää lainaa.

Kuvio 8.

### Tulosidonnainen velkakatto täydentäisi lainakattoa

1. --- 85 % Enimmäisluototussuhde, muut kuin ensiasuntolainat (2018/III alkaen)
2. --- 90 % Enimmäisluototussuhde, muut kuin ensiasuntolainat (2018/II saakka)
3. --- 95 % Enimmäisluototussuhde, ensiasuntolainat
4. --- 450 % Enimmäisvelka-tulosuhde (velkakatto) eräissä maissa



Siniset pisteet esittävät kesäkuun 2017 ja maaliskuun 2018 välisenä aikana uuden asuntoluoton saaneiden kotitalouksien luototus- ja velka-tulosuhteita luotonmyöntämishetkenä.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

15.4.2019  
eurojatalous.fi

## EU:n pankkipaketti joustavoittaa makrovakausvälineiden käyttöä

Makrovakausvälineistö ja sen käytön mahdollisuudet vaihtelevat maittain. Asuntolainojen lainakattosäätely ja muut luotonannon ehtoihin kohdistuvat

11. Esimerkin mukainen 4,5-kertainen enimmäislaina-tulosuhde on käytössä mm. Britanniassa.



makrovakaussäätelyt perustuvat EU-maissa kansalliseen säätelyyn. Sen sijaan yksittäisten luottolaitosten tai kansallisten luottolaitossektoreiden kriisinsietokykyä vahvistavien lisäpääomavaatimusten käyttö perustuu EU:ssa yhteisiin säätöihin.

EU:n vakavaraisuusdirektiivi ja -asetus ovat tähän saakka asettaneet kansallisille viranomaisille varsin tiukat raamit, miten käytetään rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäville luottolaitoksille asetettavia lisäpääomavaatimuksia, järjestelmäriskipuskuria ja asuntolainojen riskipainolattioita. Näillä näkymin alkukesästä 2019 voimaan tulevat muutokset direktiiviin ja asetukseen lisäävät siirtymäajan jälkeen kansallista liikkumavaraa välineiden käytössä. Uudistuksilla mm. kevennetään välineiden käyttöön liittyneitä EU-tason lupa- ja ilmoitusmenettelyjä ja annetaan mahdollisuus pääomavaatimusten kohdistamiseen aiempaa paremmin saamisiin, jotka aiheuttavat paljon järjestelmäriskejä.

Makrovakaussäätelykehittämisen on osa laajempaa EU:n rahoitussäätelykehittämisen uudistuskokonaisuutta, ns. pankkipakettia (Banking Package). Pankkipaketilla mm. pannaan täytäntöön finanssikriisin jälkeen kansainvälisesti sovittuja pankki- ja rahoitussäätelyuudistuksia.

Luottolaitosten omavaraisuudelle, eli laitosten omien varojen ja riskipainottomien saamisten suhteelle, asetetaan pankkipaketissa 3 prosentin suuruinen vähimmäisvaatimus. Luottolaitosten pitkäaikaisen varainhankinnan vähimmäismäärää säätelevällä pysyvän varainhankinnan vaatimuksella (Net Stable Funding Ratio, NSFR) puolestaan pienennetään riskiä luottolaitosten oman rahoituksen äkillisestä ehtymisestä kriisitilanteissa. Lisäksi kriisinsietolainsäädäntöön tehtävillä muutoksilla varmistetaan pankkien toimintakykyä ja kriisinsietolainojen rahoitusta: EU-alueen kaikkein suurimmilla luottolaitoksilla tulee olla taseissaan kansainvälisesti yhdenmukainen määrä omia varoja tai omiksi varoiksi kriisitilanteissa muunnettavia velkainstrumentteja tappioiden kattamiseksi.

## **Euroalueen rahoitusarkkitehtuuria vahvistettava pankkiunionin yhteisellä talletussuojalla**

Euroalueen rahoitusjärjestelmän kriisinsietokykyä on viime vuosina merkittävästi parannettu, mutta alueen talouskasvun edellytyksiä ja rahoitusarkkitehtuuria tulee kuitenkin edelleen lujittaa kriisien estämiseksi ja niiden seurausten lievittämiseksi.

Pankkien saamia kotimaidensa julkisilta sektoreilta tulisi edelleen supistaa, jotta valtioiden ajautuminen velkakriiseihin tai valtionlainojen hintojen jyrkkä lasku eivät heikentäisi pankkien luotonanto- ja tappionkantokykyä. Pääomamarkkinoiden yhdyntymisen esteiden purkaminen nykyistä määrätietoisemmin puolestaan edistäisi talouskasvua ja maiden rajat ylittävää riskien hajauttamista. Näiden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää EU:n pääomamarkkinaunionin hankkeiden vauhdittamista.

Pankkiunionin täydentäminen yhteisellä talletussuojajärjestelmällä pienentäisi talletuspakojen riskiä ja tukisi euroalueen pankkimarkkinoiden integraatiota. Yhteinen talletussuoja tukisi pankkien tasavertaisia kilpailuedellytyksiä ja niiden mukanaan tuomia taloudellisia hyötyjä.

Nordea kotipaikan muutto Ruotsista Suomeen lokakuussa 2018 yhtenäisti suurimpien Suomessa toimivien pankkiryhmien valvontaa, kun Nordea siirtyi pankkiunionin yhteisen pankkivalvonnan piiriin. Samassa yhteydessä Nordean kriisinratkaisun suunnittelu ja toteutus siirtyivät pankkiunionin yhteiselle kriisinratkaisuneuvostolle ja Nordean talletussuoja Suomen talletussuojajärjestelmän vastuulle.<sup>[12]</sup> Muutos kasvatti Suomen talletussuojajärjestelmän piirissä olevien talletusten määrän noin 50 mrd. eurosta vajaaseen 130 mrd. euroon.

## Pankkisektorin kannattavuus Pohjolassa hyvä, muualla Euroopassa kirjavaa

Nordean kotipaikan siirron myötä Suomen luottolaitossektorin koko kasvoi ja monet tunnusluvut muuttuivat merkittävästi loppuvuonna 2018. Luottolaitossektorin tase (ml. luottolaitosten ulkomailla sijaitsevat tytäryhtiöt) oli vuoden 2018 lopussa noin 778 mrd. euroa, kun se vuotta aiemmin oli noin 280 mrd. euroa.<sup>[13]</sup>

Suomen luottolaitossektorin vertailukelpoinen liikevoitto jäi vuonna 2018 hieman heikommaksi kuin vuotta aiemmin. Korkokate parani ja oli suurin tuottoerä, kun taas muut tuotot pienenevät ja kulut kasvoivat. Arvon alentumistappiot säilyivät pieninä. Oman pääoman tuotto oli vuonna 2018 noin 8,5 %, joka oli parempi kuin EU-maiden pankeilla keskimäärin (kuvio 9).<sup>[14]</sup>

Suomen luottolaitossektorin vakavaraisuussuhdeluvut heikkenivät odotetusti loppuvuonna 2018.<sup>[15]</sup> Kokonaisvakavaraisuussuhde aleni 20,9 prosenttiin ja ydinvakavaraisuussuhde 17,2 prosenttiin. Riskipainottamatonta vakavaraisuutta mittaava omavaraisuusaste heikkeni 5,8 prosenttiin. Sektorin riskinsietokyky pysyi kuitenkin vahvana, ja vakavaraisuus ja omavaraisuus olivat vuoden 2018 lopussa paremmat kuin EU-alueen pankeilla keskimäärin.

Kuvio 9.

---

12. Ks. Rahoitusvakaustietojen tiedote ([https://rvv.fi/tiedotteet/-/asset\\_publisher/nordean-kotipaikan-siirtyminen-muutti-kriisinratkaisua-ja-talletussuojaa-koskevia-viranomaisvastuita](https://rvv.fi/tiedotteet/-/asset_publisher/nordean-kotipaikan-siirtyminen-muutti-kriisinratkaisua-ja-talletussuojaa-koskevia-viranomaisvastuita)).

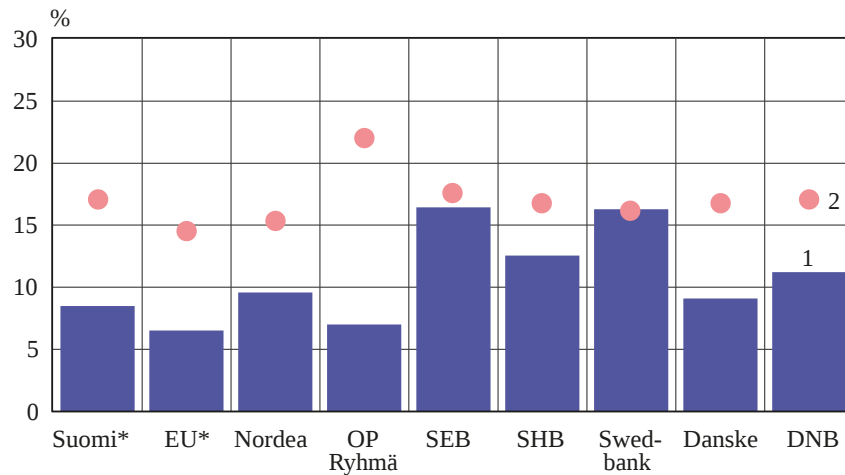
13. Ks. <https://www.finanssivalvonta.fi/tilastot/pankki/tilinpaatosten-avainluvut/>.

14. Laskettu vuoden 2018 lopun omalla pääomalla. Ks. tarkemmin [https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/markkinoiden-vakaus/valtari\\_311218/pankkisektorin\\_valtari\\_q4\\_2018.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/markkinoiden-vakaus/valtari_311218/pankkisektorin_valtari_q4_2018.pdf).

15. Vertailukelpoisin luvuin tarkasteltuna vakavaraisuus pysyi lähes ennallaan. Ks. tarkemmin [https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/markkinoiden-vakaus/valtari\\_311218/pankkisektorin\\_valtari\\_q4\\_2018.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/markkinoiden-vakaus/valtari_311218/pankkisektorin_valtari_q4_2018.pdf).

## Suuret pohjoismaiset luottolaitokset kannattavia ja vakavaraisia

1. Oman pääoman tuotto vuonna 2018
2. Ydinvakavaraisuus vuoden 2018 lopussa



\* Suomessa/EU:ssa toimivien luottolaitosten tunnuslukujen painotettu keskiarvo.

Lähteet: Finanssivalvonta, EBA ja SNL.

15.4.2019  
eurojatalous.fi

Pohjoimaisten pankkien kannattavuus ja vakavaraisuus ovat pysyneet pääosin hyvinä, mikä on ylläpitänyt pohjoismaisen pankkijärjestelmän riskinsietokykyä. Vahva riskinkantokyky on tarpeen, sillä pohjoismainen pankkisektori on rakenteellisesti haavoittuva suuren kokonsa ja keskittyneisyytensä vuoksi. Suurimmilla pankeilla on liiketoimintaa useammassa maassa, mikä lisää rahoitusjärjestelmien kytkeytyneisyyttä ja kasvattaa tartuntariskejä.<sup>[16]</sup>

Suuret pohjoismaiset pankit ovat riippuvaisia markkinaehtoisesta varainhankinnasta, mikä altistaa pankit globaalien rahoitusmarkkinoiden riskimielialan muutoksille. Pohjoismaiset pankit ovat pitkään nauttineet sijoittajien luottamusta ja saaneet markkinaehtoista rahoitusta edullisesti. Etenkin asuntolainavakuudelliset joukkovelkakirjalainat ovat pankeille tärkeitä sekä pitkäaikaisen rahoituksen lähteenä että likvidinä sijoituskohteena.

Rahanpesuepäilyt ovat heikentäneet sijoittajien luottamusta pohjoismaisiin pankkeihin. Vakavimpien rahanpesuepäilyjen kohteeksi joutuneiden pankkien osakekurssit laskivat epäilysten julkituksen jälkeen. Lisäksi pohjoismaisten pankkien luottoriskiltä suojaautuminen kallistui syksyn 2018 aikana.

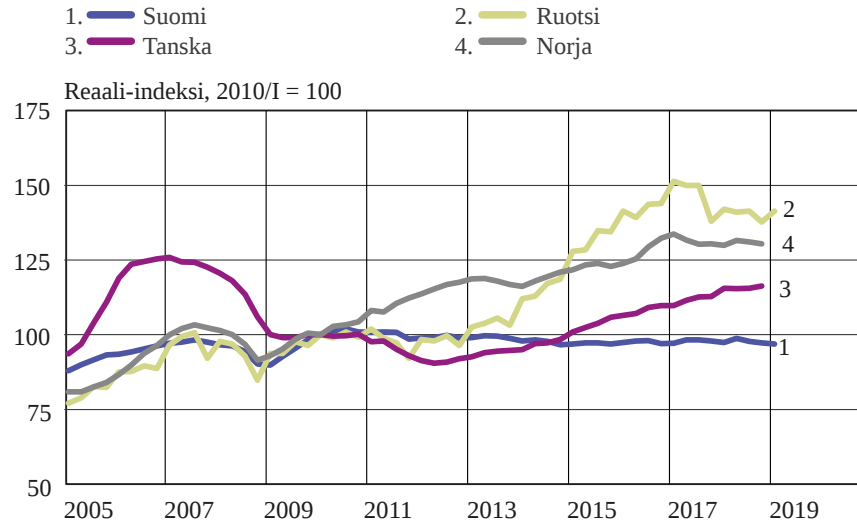
Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus ja asuntolainojen laaja merkitys

16. Ks. myös <https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/artikkelit/ruotsin-asuntomarkkinoiden-riskit-myoos-muiden-pohjoismaiden-huolena/>.

rahoitusjärjestelmässä lisäävät rakenteellisia haavoittuvuuksia. Ruotsin ja Norjan asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen globaalin finanssikriisin jälkeen kasvatti myös suhdannesidonnaisia haavoittuvuuksia, kun asuntoluotonanto kasvoi nopeasti ja asuntojen hinnat nousivat huolestuttavasti. Viimeisen vuoden aikana asuntojen hintojen kehitys on rauhoittunut, mutta etenkin Ruotsissa ja Norjassa asunnot ovat historiallisesti kalliita (kuvio 10).

Kuvio 10.

### Asuntojen hintakehitys rauhoittunut Pohjoismaissa



Lähteet: Tilastokeskus, Valueguard, Macrobond, OECD ja Suomen Pankin laskelmat.

3.5.2019  
eurojatalous.fi

Pohjoismaisten pankkien keskinäisten kytkösten, samankaltaisten likviditeetti- ja varainhankinnan riskien sekä suurten kiinteistömarkkina-altistumien vuoksi rahoitusjärjestelmän riskit voivat toteutua Pohjoismaissa samanaikaisesti. Häiriöt voivat voimistua ja levitä nopeasti maasta toiseen myös reaalityökalujen välityksellä keskinäisen ja kansainvälisen kaupan kautta. Uhkakuvien laajamittainen toteutuminen lisäisi samanaikaisesti pankkien luotonannon ja sijoitustoiminnan tappioita sekä kallistaisi niiden varainhankintaa.

Pohjoismaiden ja Baltian maiden rahoitusvakaudesta vastaavat viranomaiset harjoittelivat tammikuussa 2019 maiden rajat ylittävien suurten pankkiryhmien kriisitilanteen hoitamista. Harjoitukseen osallistui 31 kansallista tai toimivaltaista eurooppalaista viranomaista. Kriisiskenaario koski kuvitteellisia rahoituslaitoksia kahdeksassa maassa. Harjoituksessa testattiin keskuspankkien, rahoitusvalvojen, ministeriöiden ja kriisinhallintaviranomaisten yhteistyötä ja kriisinhallintavalmiuksia. Kriisiharjoitus tuotti arvokkaita havaintoja, joiden pohjalta yhteistyötä ja kriisinhallintavalmiuksia kehitetään.

Muualla Euroopassa pankkien kannattavuus on hieman parantunut, mutta se on yhä

keskimäärin melko heikko ja maiden väliset erot ovat suuret. Alhaiset korot ovat pienentäneet korkokatetta, ja kriisin jäljiltä osalla pankeista on edelleen runsaasti järjestämättömiä luottoja, jotka ovat kasautuneet muutamiin maihin. Tulevina vuosina pankeilla on paineita investoida IT-järjestelmiensä uusimiseen. Digitalisaatio voi mullistaa pankkien kilpailutilannetta ja lisätä kilpailua perinteisen finanssitoiminnan ulkopuolelta (ks. [Digitalisaation vaikutus pankkien kannattavuuteen](#)).

Digitalisoituvassa yhteiskunnassa rahoitusjärjestelmän on kyettävä tuottamaan maksamisen kriittiset palvelut kaikille kansalaisille. Näiden palveluiden on oltava käytettävissä myös vakavissa häiriötilanteissa. Luotettavasti ja turvallisesti toimivat maksu- ja selvitysjärjestelmät ovat elintärkeitä vakauden ja yhteiskunnan toiminnan kannalta. Järjestelmien toiminnan jatkuvuuden turvaaminen edellyttää viranomaisten ja toimialan sujuvaa yhteistyötä sekä määrätietoisia toimenpiteitä. Meneillään olevassa maksamisen murroksessa myös käteispalveluiden saatavuuteen ja käteisen käytettävyyteen tulee kiinnittää huomiota. Vaikka lainsäädäntö turvaa kansalaisten oikeuden nostaa ja tallettaa käteistä, palveluiden toteutumisen arviointiin tarvittaisiin tarkempia kriteerejä.

## **Avainsanat**

[asuntomarkkinat](#), [kotitaloudet](#), [makrovakausvälineet](#), [pankkisektori](#), [pankkiunioni](#), [rahoitusvakaus](#), [velkaantuminen](#)