Vakausarvio

Vakausarvio: Suomen pankkisektori kasvaa – pankkiunioni lievittää riskejä

Rahoitusvakaus | 05.12.2017

Suomen rahoitusjärjestelmän vakauteen ei kohdistu välitöntä uhkaa. Nordean kotipaikkamuutoksen myötä pankkijärjestelmän rakenteelliset haavoittuvuudet kuitenkin kasvavat. Toteutetut sääntelyn ja valvonnan uudistukset sekä jäsenyys pankkiunionissa lievittävät pankkisektorin kasvun aiheuttamia riskejä, mutta pankkiunionista vielä puuttuvan yhteisen talletussuojan perustaminen on tärkeää. Tulosidonnainen lainakatto olisi tarpeen, jotta rahoitusvakautta varjostavaa kotitalouksien velkaantumista saataisiin hillityksi.



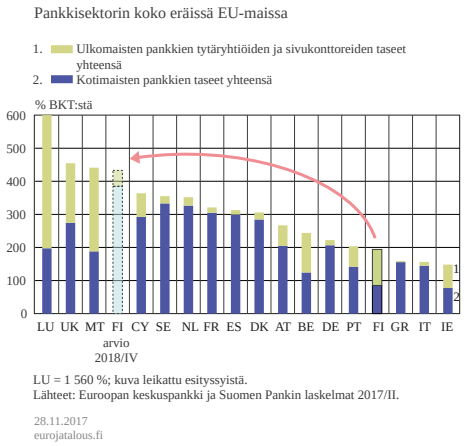
Suomen pankkijärjestelmän kasvu lisää rakenteellisia riskejä

Suomen pankkijärjestelmän koko kasvaa, kun Nordean yhtiökokouksen odotetaan hyväksyvän maaliskuussa 2018 konsernin kotipaikan siirtymisen Suomeen. Muutoksen jälkeen suurimmat Suomessa toimivat pankit kuuluvat pankkiunionin yhteisen pankkivalvonnan piiriin. Tämä yhtenäistää Suomen pankkisektorin valvontaa ja kilpailuedellytyksiä. Danske Bank on puolestaan sulauttamassa suomalaisen tytärpankkinsa tanskalaiseen emoyhtiöön. Danske Bank toimii vuoden 2018 alusta alkaen Suomessa sivuliikkeenä ja konsernin valvonnasta vastaa pääosin Tanskan rahoitusvalvoja.

Rahoituslaitoksen kotipaikan sijainti ei välttämättä vaikuta asiakkaille tarjottaviin palveluihin. Sen sijaan sijainti vaikuttaa keskeisesti siihen, mikä rooli eri viranomaisilla on monikansallisten laitosten valvonnassa ja mahdollisten kriisitilanteiden hoidossa. Suurten pankkien kotipaikkamuutokset muokkaavat myös kansallisten pankkijärjestelmien rakenteita ja rakenteellisia riskejä.

Nordean kotipaikkamuutoksesta seuraa, että Suomen pankkijärjestelmä kasvaa arviolta nelinkertaiseksi suhteessa talouden kokoon (kuvio 1).[1] Suomen pankkisektori on tämän jälkeen aiempaa suurempi, keskittyneempi ja kytkeytyneempi.

Kuvio 1.



Pankkijärjestelmän kasvuun sisältyy riskejä. Pankkisektorin kasvu tai suuruus ei sinänsä lisää pankkikriisin todennäköisyyttä. Jos suuri pankkijärjestelmä kuitenkin ajautuu kriisiin, kriisin kustannukset voivat olla merkittäviä talouden kantokykyyn nähden. Kustannukset ovat tyypillisesti syntyneet pankkikriisien aiheuttamista tai voimistamista talouskriiseistä sekä pankeille annetusta julkisesta tuesta.

Pankkiunionin jäsenyys lievittää riskejä

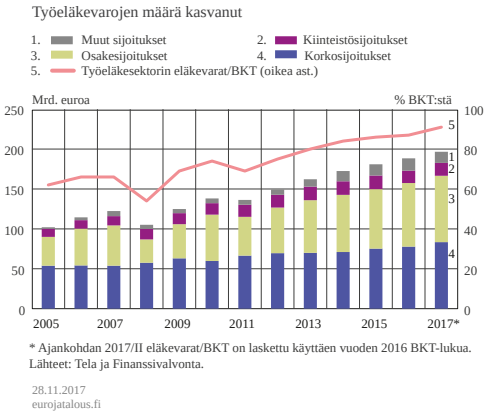
Nordean kotipaikkamuutoksen jälkeen Suomen pankkisektori on yksi Euroopan suurimmista suhteessa talouden kokoon (kuvio 2).[2] Suomen jäsenyys EU:n pankkiunionissa[3] sekä pankkisääntelyyn ja -valvontaan viime vuosina tehdyt uudistukset lievittävät pankkisektorin suuren koon aiheuttamia riskejä verrattuna tilanteeseen, jossa Suomi olisi pankkiunionin ulkopuolella.

Pankkiunionissa rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien pankkien suorasta valvonnasta vastaa Euroopan keskuspankki (EKP). Pankkivalvonta perustuu siihen, että valvottavien liialliseen

riskinottoon ja laiminlyönteihin puututaan päättäväisesti. Pankkivalvojat ovat saaneet myös vahvempia keinoja puuttua maksukyvyttömyyden vaarassa olevien pankkien toimintaan jo varhaisessa vaiheessa.

Valvonnan tehostumisesta huolimatta rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät pankit voivat ajautua ongelmiin, joista ne eivät selviydy ilman ulkopuolista apua. Pankkiunionin yhteisen kriisinratkaisuneuvoston tehtävänä on kriisitilanteessa järjestellä merkittävien ongelmapankkien toiminnot, pääomitus ja velat siten, ettei rahoitusjärjestelmän vakaus vaarannu eivätkä pankin tarjoamat kriittiset rahoituspalvelut keskeydy. Sijoittajavastuun toteuttamiseksi kriisinratkaisun kustannuksista vastaavat ensisijaisesti pankin osakkeenomistajat ja velkojat.[4] Pienet ongelmapankit, joiden kaatumisen ei katsota vaarantavan rahoitusvakautta, kuuluvat sen sijaan pääasiassa normaalin konkurssimenettelyn piiriin.

Kuvio 2.



Pankkisektorin merkittävä kasvu lisää Suomen talletussuojajärjestelmän vastuita. Muutoksella ei kuitenkaan ole vaikutusta talletussuojan turvaavuuteen: vähittäistalletukset ovat täysimääräisesti turvattuina 100 000 euroon saakka. EU:n uusi kriisinratkaisusääntely ja pankkiunionin yhteinen kriisinratkaisumekanismi voivat pienentää riskiä, että talletuksia jouduttaisiin korvaamaan Suomen talletussuojarahastosta, sillä sijoittajien vastuuta kriisinratkaisun kustannuksista on merkittävästi kasvatettu.

Sääntelyyn, valvontaan ja kriisinratkaisuun tehdyistä uudistuksista huolimatta finanssikriisit voivat vastaisuudessakin aiheuttaa suuria yhteiskunnallisia kustannuksia luotonannon supistumisen, taloudellisen toimeliaisuuden hiipumisen ja varallisuushintojen romahtamisen vuoksi. Finanssikriisien siemenet kylvetään yleensä noususuhdanteissa, jolloin talous kasvaa vauhdikkaasti, varallisuushinnat nousevat ripeästi ja yleinen riskitietoisuus heikkenee.

Rahoitusjärjestelmän vakauden turvaamiseksi tulee huolehtia, että Suomen viranomaisilla on

käytettävissään riittävä makrovakausvälineistö. Makrovakausvälineillä eli viranomaisten käytettävissä olevilla makrovakaustoimenpiteillä voidaan pienentää sekä suhdanneluonteisia että rakenteellisia järjestelmäriskejä ja siten edistää koko rahoitusjärjestelmän vakautta.[5]

Eduskunta hyväksyi marraskuussa 2017 hallituksen esityksen ns. järjestelmäriskipuskurivaatimuksen sisällyttämisestä luottolaitoslakiin. Vuoden 2018 alusta Finanssivalvonnan johtokunta voi asettaa luottolaitoksille ja sijoituspalveluyrityksille siirtymäkauden jälkeen enintään 5 prosentin suuruisen lisäpääomavaatimuksen rakenteellisten riskien perusteella. Järjestelmäriskipuskuri perustuu EU-lainsäädäntöön, ja sen käyttö on kansallisella sääntelyllä mahdollistettu lähes kaikissa EU-maissa.

Kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden tila on ollut vakaa vuonna 2017 ja rahoitusmarkkinoiden volatiliteetti on ollut laaja-alaisesti vähäinen.[6] Välittömässä näköpiirissä ei ole sellaisia kansainvälisen rahoitusjärjestelmän kautta välittyviä uhkia, jotka vaarantaisivat merkittävästi Suomen rahoitusjärjestelmän vakautta. Pitkään jatkuessaan rahoitusmarkkinoiden vähäinen volatiliteetti voi kuitenkin kannustaa riskinottoon ja edistää rahoitusvakauden kannalta vaarallisten haavoittuvuuksien kasvua.

Pankkiunionia tulee täydentää yhteisellä talletussuojalla

Pankkiunionin kolmesta osasta eli ns. pilarista puuttuu vielä yksi: yhteinen eurooppalainen talletussuojajärjestelmä. Talletussuojajärjestelmän tehtävänä on ehkäistä talletuspakoja. Yhteinen talletussuoja lisäisi luottamusta pankkijärjestelmään erityisesti laajoissa rahoitusjärjestelmän kriiseissä ja helpottaisi kansainvälisten pankkien ongelmien hoitoa. Yhteinen järjestelmä auttaisi myös pienentämään pankkien ja niiden kotivaltioiden välisiä kytköksiä, jotka Euroopan velkakriisin aikana osoittautuivat erityisen ongelmallisiksi. Yhteinen eurooppalainen talletussuoja on erityisen tärkeä maille, joilla on kokoonsa nähden suuri ja keskittynyt pankkisektori.

Euroopan komissio julkaisi lokakuussa 2017 uuden ehdotuksen eurooppalaisen talletussuojajärjestelmän toteuttamiseksi. Ehdotukseen sisältyy kaksi vaihetta: jälleenvakuutusvaihe vuosina 2019–2021 ja rinnakkaisvakuutusvaihe aikaisintaan vuodesta 2022 alkaen. Ensimmäisessä vaiheessa yhteinen järjestelmä takaisi kansallisten järjestelmien likviditeetin ja toisessa vaiheessa asteittain myös kansallisten järjestelmien tappiot. Kriisinratkaisuneuvosto[7] hallinnoisi yhteistä talletussuojarahastoa.

Uuden talletussuojaehdotuksen keskeisin ominaisuus komission aiempaan esitykseen[8] verrattuna on järjestelmän täysimääräisen käyttöönoton ehdollisuus. Siirtyminen eurooppalaisen talletussuojajärjestelmän toiseen vaiheeseen edellyttäisi muun muassa toimenpiteitä pankkien

taseisiin sisältyvien ongelmaluottojen vähentämiseksi sekä pankkien tase-erien laadun erityistä arviointia. Lisäksi komissio korostaa tarvetta edelleen yhdenmukaistaa kansallisia talletussuojajärjestelmiä.

Siirtyminen yhteiseen talletussuojaan on perusteltua sekä eurojärjestelmän että Suomen rahoitusjärjestelmän näkökulmasta. Euroopan pankkisektorin riskien vähentäminen ennen yhteiseen talletussuojaan siirtymistä on kuitenkin tärkeää.

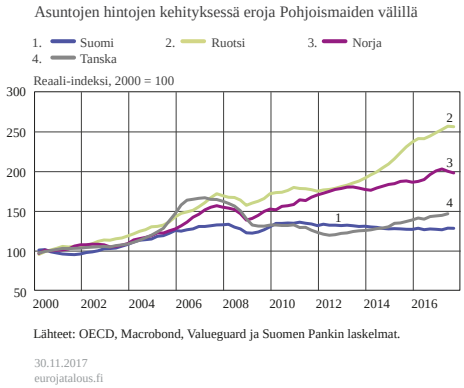
Pankkisektorin vakavaraisuus säilynyt Suomessa vahvana

Pankkien vakavaraisuus on edellytys sille, että pankit pystyvät huolehtimaan ydintehtävästään rahoituksen välityksestä kaikissa suhdannetilanteissa.

Suomen pankkisektorin[9] vakavaraisuus on säilynyt hyvänä, vaikka vuoden 2017 alun rakennejärjestelyt heikensivätkin sitä hieman. Kesäkuun 2017 lopussa pankkisektorin ydinvakavaraisuussuhde (ns. CET1-vakavaraisuus) oli 20,1 %, kun se vuoden 2016 lopussa oli 22,1 %. Kokonaisvakavaraisuussuhdeluku pieneni vastaavasti 24,6 prosentista 22,6 prosenttiin (kuvio 3). Ydinvakavaraisuussuhdetta heikensi Nordea Pankki Suomen muuttuminen sivukonttoriksi ja poistuminen Suomen pankkisektorin tunnusluvuista. Vakavaraisuussuhdetta heikensi myös määräaikainen alaraja, jonka Euroopan keskuspankki asetti OP Ryhmän asuntoluottojen riskipainoille. Vakavaraisuussuhdelukujen pienentymistä loivensi pankkien omien varojen kasvu. Suomen pankkisektorin vakavaraisuus on edelleen selvästi eurooppalaista keskiarvoa parempi.

Myös pankkisektorin kannattavuus on säilynyt hyvänä. Pankkien keskeiset tuottoerät kehittyivät positiivisesti vuoden 2017 ensimmäisellä puoliskolla. Pääomamarkkinoiden hyvä tilanne, luottokannan kasvu ja korkokulujen supistuminen lisäsivät nettotuottoja. Liiketoiminnan kulut kasvoivat kuitenkin tuottoja enemmän. Eniten kasvoivat tietojärjestelmä-, konsultointi- ja koulutuskulut.

Kuvio 3.



Vuoden 2016 lopulta alkaen Finanssivalvonta on asettanut valvontavastuullaan oleville pankeille harkinnanvaraisia lisäpääomavaatimuksia (ns. pilari II -vaatimukset), jotka tulee täyttää ydinpääomalla. Rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien pankkien tapauksessa EKP on asettanut valvonnassaan oleville pankeille harkinnanvaraisia lisäpääomavaatimuksia jo aikaisemmin. Vaatimus asetetaan pankeista laadittavan kokonaisvaltaisen arvion pohjalta kullekin pankille erikseen.

Vakavaraisuusvaatimuksia voidaan kiristää myös käyttämällä riskipainoille asetettavia alarajoja. Finanssivalvonnan johtokunta teki kesäkuussa 2017 päätöksen pankkien asuntolainojen keskimääräisten riskipainojen vähimmäistason nostamisesta 15 prosenttiin sisäisiä luottoluokitusmalleja käyttävien pankkien osalta. Korotus tulee voimaan 1.1.2018. Riskipainojen korotus on tehokas keino vahvistaa rahoitusjärjestelmän kestokykyä.

Sijoitustuotot ja korkotason nousu vahvistivat vakuutussektorin vakavaraisuutta

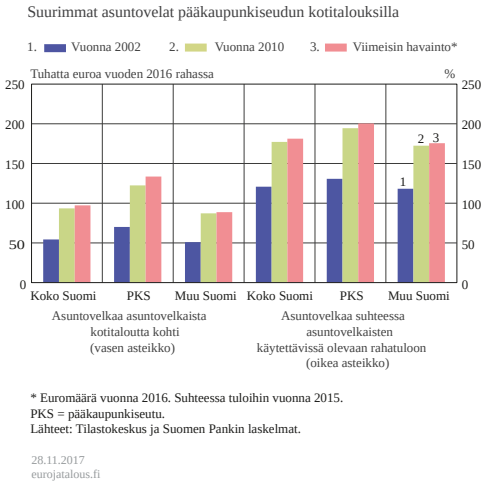
Työeläkelaitosten ja henkivakuutusyhtiöiden vakavaraisuus parani tammi-kesäkuussa 2017, kun taas vahinkovakuutusyhtiöiden vakavaraisuus pysyi lähes ennallaan. Vakuutussektorin osakesijoitukset ovat merkittäviä, ja sijoitustoiminnan tuotot kehittyivät suotuisasti erityisesti osakemarkkinoiden hyvän vireen saattelemana.

Vuoden 2017 ensimmäisen puoliskon aikana pitkien korkojen nousu pienensi henkivakuutusyhtiöiden markkinaehtoisen vastuuvelan määrää ja siten kohensi vakavaraisuussuhdelukuja. Henkivakuutusyhtiöiden keräämien vakuutusmaksujen (ns. maksutulo) kasvu on pysähdyksissä, kun muun muassa kilpailevat sijoitustuotteet ovat vieneet markkinoita. Uusmyynnin osuus maksutulosta on jatkanut supistumistaan.

Myös vahinkovakuutuksessa maksutulon kasvu on pysähtynyt. Suhteellisesti eniten ovat pienentyneet maksutulon kannalta merkittävien lakisääteisten vakuutusten maksutulot. Esimerkiksi uusi liikennevakuutuslaki on kiristänyt hintakilpailua yhtiöiden välillä. Vahinkovakuutussektorin vakavaraisuus on kuitenkin pysynyt hyvänä ja on kaksinkertainen vaatimuksiin verrattuna.

Työeläkelaitosten vakavaraisuus vahvistui vuoden 2017 ensimmäisellä puoliskolla sijoitustuottojen ylittäessä tuottovaateen. Yksityiset ja julkiset työeläkevarat ovat kasvaneet historiallisen suuriksi, yli 90 prosenttiin suhteessa BKT:hen (kuvio 4). Vuosien kuluessa työeläkevarojen määrää ovat sijoitustuottojen lisäksi kasvattaneet eläkemaksutulot, jotka aina vuoteen 2013 asti olivat suuremmat kuin eläkemaksumenot. Vuodesta 2014 lähtien eläkemaksumenot ovat ylittäneet eläkemaksutulot ja eläkevarojen määrän kasvu on ollut sijoitustuottojen varassa.

Kuvio 4.



* Euromäärä vuonna 2016. Suhteessa tuloihin vuonna 2015.
PKS = pääkaupunkiseutu.
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

28.11.2017
eurojatalous.fi

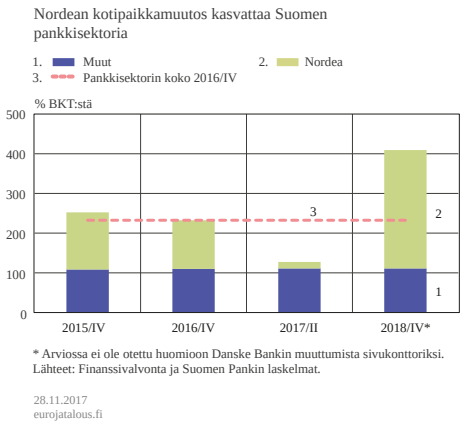
Kotitalouksien velka varjostaa rahoitusvakautta

Pohjoismaisten[10] kotitalouksien velkaantuneisuus on huomattavan suurta sekä kansainvälisessä vertailussa että maiden omaan historiaan nähden. Vuoden 2016 lopussa kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon olivat Tanskassa 268 %, Norjassa 215 % ja Ruotsissa 177 % (kuvio 5). Tanskan tilannetta lukuun ottamatta velkasuhteet ovat ennätyksellisen suuret. Velat ovat siis pitkällä aikavälillä kasvaneet nopeammin kuin niiden takaisinmaksuun sekä kulutukseen ja säästämiseen käytettävissä olevat tulot.

Myös Suomessa kotitalouksien velkaantuneisuus on ennätyksellisen korkealla tasolla maan oman

mittapuun mukaan.[11] Vuoden 2017 puolivälissä velat suhteessa käytettävissä olevaan tuloon olivat 128 % eli suuremmat kuin useimmissa euroalueen maissa. Suomalaisten velkaantuneisuus on kasvanut pitkään ja keskittynyt osalle kotitalouksia.[12]

Kuvio 5.



Velkaantuneisuuden kasvun myötä pohjoismainen rahoitus- ja talousjärjestelmä on monin tavoin altistunut asuntoluotonannon ja asuntomarkkinoiden riskeille. Omistusasuminen on yleistä, ja kotitalouksien varallisuus on painottunut asunto-omaisuuteen. Huomattava osa kotitalouksien velasta on suurten pohjoismaisten luottolaitosten myöntämää asuntovakuudellisesta velkaa.

Asuntolainasaamiset ovat puolestaan yksi luottolaitosten suurimmista riskikeskittymistä. Asuntolainat ovat myös luottolaitosten pitkäaikaisen vakuudellisen markkinavarainhankinnan – katettujen joukkovelkakirjalainojen – tärkein vakuustyyppi. Varainhankinta riippuu siten kansainvälisten sijoittajien luottamuksesta sekä luottolaitosten luottokelpoisuutta että asuntomarkkinoita kohtaan. Pohjoismaisten finanssiyritysten sijoitukset alueen pankkien liikkeeseen laskemiin katettuihin joukkovelkakirjalainoihin voimistavat finanssisektorin kytkeytyneisyyttä ja siihen liittyviä riskejä.

Talouskehityksen kannalta riskinä on, että suuri velkaantuneisuus lisää kotitalouksien alttiutta supistaa kulutustaan lasku- ja matalasuhdanteessa. Tuloihinsa ja varallisuuteensa nähden voimakkaasti velkaantuneet kotitaloudet ovat haavoittuvia työttömyyden lisääntymisen ja asuntojen hintojen laskun suhteen. Myös korkotason nousu voi koetella velallisia, jos velanhoitomenojen kasvuun ei ole varauduttu riittävästi.

Rahoitusvakauteen kohdistuvilla, luotonantoon ja velkaantumiseen liittyvillä haavoittuvuuksilla on tapana kasvaa vähitellen nousu- ja korkeasuhdanteen aikana. Lisäksi lainaehtojen muutokset, kuten takaisinmaksuaikojen pidentyminen ja lyhennysvapaiden käyttö, kasvattavat

velkaantuneisuutta ajan myötä. Laskusuhdanteessa kotitalouksien velanhoitovaikeudet yleensä lisääntyvät, ja kriisitilanteessa liiallisen velkaantumisen laajamittaiset seuraukset voivat paljastua hyvin äkillisestikin.

Velkaantumisen riskeihin varauduttava

EU:ssa rahoitusjärjestelmän vakautta valvova Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) varoitti vuoden 2016 lopulla Suomea, Ruotsia, Tanskaa ja viittä muuta EU-maata kotitalouksien velkaantumisesta ja muista asuntomarkkinoiden keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista. Näissä maissa velkaantumiseen liittyvät haavoittuvuudet ovat pysytelleet suurina tai kasvaneet entisestään viime vuosina.

Yksi oire asuntomarkkinoiden epätasapainoista on asuntojen hintojen voimakas nousu. Haavoittuvuudet ovat kasvaneet viime vuosina etenkin Ruotsissa ja Norjassa, missä asunnot ovat huomattavasti kalliimpia kuin esimerkiksi vuosikymmenen alussa (kuvio 6). Norjassa asuntojen reaalihinnat ovat laskeneet kevään 2017 jälkeen. Ruotsissa asuntojen hinnat ovat laskeneet syys-lokakuun 2017 aikana.

Kuvio 6.



Euroopan järjestelmäriskikomitea kiinnitti arviossaan huomiota myös siihen, että asuntomarkkinoiden riskit voivat toteutuessaan levitä pankkijärjestelmästä ja kansantaloudesta toiseen etenkin tiiviisti kytkeytyneiden Pohjoismaiden ja Baltian maiden alueella. Kansainvälisten pankkien tappiot yhdessä maassa voivat vaikuttaa varainhankintaan ja luotontarjontaan myös muissa maissa.

Kotitalouksien velkaantumisesta johtuvia rahoitusjärjestelmän riskejä on Pohjoismaissa viime vuosina torjuttu ja niihin on varauduttu makrovakauspolitiikan keinoin. Kotitalouksien uutta asuntoluotonottoa on hillitty lainaehtoihin kohdistuvilla vaatimuksilla, jotka torjuvat liiallista

velkaantumista ja vahvistavat kotitalouksien kykyä sietää taloudellisia sokkeja.

Useassa Pohjoismaassa on käytössä enimmäisluototussuhde, joka rajoittaa uusien asuntolainojen enimmäiskokoa suhteessa lainalla ostettavan asunnon arvoon tai Suomen tapauksessa lainan reaalivakuuksiin. Suomessa lainakatto on 90 % (ensiasunnon ostajilla 95 %), Ruotsissa ja Norjassa 85 % ja Tanskassa 95 %. Lainakattosäännösten sitovuus ja mahdollisuudet poiketa säännöksistä eroavat maittain ja Norjassa myös alueellisesti.[13]

Suomessa tulisi harkita vakuuksien arvoon suhteutetun lainakaton muuttamista ostettavan asunnon arvoon suhteutetuksi lainakatoksi, mikä on vallitseva käytäntö lainakaton käyttöön ottaneissa maissa. Samalla tulisi arvioida mahdollisuutta, että poikkeaminen lainakattorajoitteesta sallittaisiin siltä osin kuin se koskee tiettyä erikseen määriteltyä osuutta lainanannosta. Tämä helpottaisi lainakattosäännösten käytännön toimeenpanoa ja parantaisi rajoitteen toimivuutta makrovakausvälineenä.

Ruotsissa ja Norjassa on asetettu myös uusien asuntolainojen lyhentämistä koskevia vaatimuksia. Ruotsin hallitus hyväksyi marraskuussa 2017 finanssivalvojan ehdottaman tiukemman lyhennysvaatimuksen, joka koskee lainanottajan tuloihin nähden suuria lainoja.[14] Vaatimuksen on määrä tulla voimaan maaliskuussa 2018. Tanskassa on annettu luotonantoon liittyviä suosituksia, jotka eroavat alueittain ja perustuvat tuloihin suhteutettuun lainan määrään.

Suomessa asuntolainojen lyhennystahti on ollut muiden Pohjoismaiden käytäntöihin verrattuna ripeämpää ja takaisinmaksuajat ovat olleet lyhempiä. Asuntomarkkinoiden vakauden edistämiseksi ja ylivelkaantumisen estämiseksi Suomessa on syytä pitää kiinni näistä käytännöistä. Luotonannossa tulee välttää hyvin pitkiä takaisinmaksuaikoja sekä ilman erityistä syytä myönnettäviä pitkiä lyhennysvapaita.

Suomessa käytössä olevaa makrovakausvälineistöä tulisi täydentää välineillä, joilla voidaan rajoittaa asunnon hankintaan käytettävän lainan kokoa tai lainanhoitomenojen enimmäismäärää suhteessa tuloihin. Myös Kansainvälinen valuuttarahasto, Euroopan järjestelmäriskikomitea ja Euroopan keskuspankki ovat suosittaneet näiden kysyntäperusteisten välineiden lisäämistä Suomen makrovakausvälineistöön. Asuntolainan enimmäispituus ja lyhennysvelvoite täydentäisivät näitä välineitä.

Lainanantoon kohdistuvien välineiden tulisi koskea kaikkea lainanantoa luotontarjoajasta riippumatta, jotta ei luotaisi kannustimia velkaantumiselle pankkisektorin ulkopuolisten toimijoiden kautta. Myös lainakattoa olisi syytä kehittää niin, että sen määräykset koskisivat kaikkia asuntolainantarjoajia. Rajoitteiden kattavuuden merkitys voi korostua tulevaisuudessa, jos pankkisektorin ulkopuoliset toimijat kasvattavat osuuttaan myös asunto- ja muilla

lainamarkkinoilla. Välineiden kehittämisen yhtenä tavoitteena on varmistaa yhdenmukainen sääntely ja kilpailuympäristö samoilla markkinoilla toimiville.

Suomen asuntomarkkinat jakautuneet monin tavoin

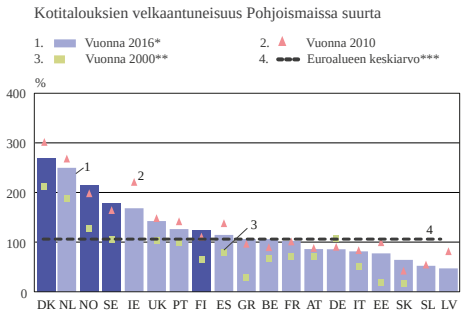
Suomen taloudessa vuonna 2009 ja 2010-luvulla koetun taantuman vaikutukset näkyvät yhä asuntomarkkinoilla. Vanhojen asuntojen kauppa on edelleen vähäisempää kuin 2000-luvulla keskimäärin. Toisaalta uusien asuntojen kauppa on lisääntynyt nopeasti asuntorakentamisen vilkastumisen myötä ja on tällä hetkellä poikkeuksellisen vahvaa.

Asuinrakennusinvestoinnit alkoivat kasvaa vuoden 2015 loppupuolella ja ovat sen jälkeen olleet yksi talouskasvun vetureista. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä on ollut viimeisen vuoden aikana suurempi kuin 2000-luvulla keskimäärin. Erityisesti kerrostalorakentaminen on runsasta.[15] Myös korjausrakentaminen on lisääntynyt asuntokannan ikääntymisen myötä, ja sen tarve jatkuu tulevina vuosikymmeninä talouden suhdanteista riippumatta.

Vanhojen osakeasuntojen reaalihinnat ovat koko maassa keskimäärin tarkasteltuna alhaisemmat kuin kalleimmillaan vuonna 2010. Vuokriin ja palkansaajien ansiotasoon suhteutettuna asuntojen hinnat ovat pitkän aikavälin keskimääräisellä tasolla. Näiden mittareiden perusteella asuntojen hintojen liiallisesta velkavetoisesta noususta tai laaja-alaisesta yliarvostuksesta ei ole merkkejä koko maan tasolla.

Koko maan keskimääräinen kehitys peittää kuitenkin alleen sen, että asuntojen hinnat ovat 2010-luvulla eriytyneet mm. asunnon sijainnin, tyypin, koon ja iän mukaan. Muuttovoittoisilla alueilla asuntojen reaalihinnat ovat pysyneet ennallaan tai nousseet pääosin maltillisesti, kun taas muuttotappioalueilla hinnat ovat laskeneet. Eniten asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä ja muissa suurissa ja kasvavissa kaupungeissa etenkin ydinkeskustassa ja pienten kerrostaloasuntojen tapauksessa (kuvio 7).

Kuvio 7.

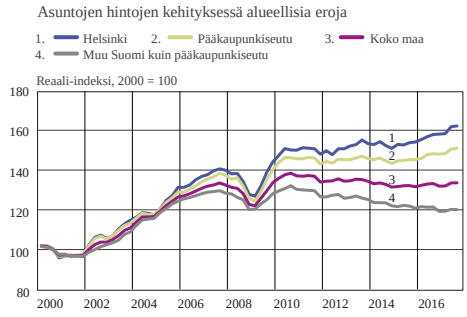


Kotitalouksien velka suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon eräissä Euroopan maissa.
* Osassa maista vuoden 2015 tieto. Pohjoismaat merkitty käyttäen sinistä väriä. ** Osassa maista tieto puuttuu. *** 15 euromaata.
Lähteet: OECD, Macrobond ja Suomen Pankin laskelmat.

30.11.2017
eurojatalous.fi

Asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen näkyy eroina myös kotitalouksien velkaantuneisuudessa. Asuntovelkaantuneisuus on suurempaa kasvukeskuksissa, missä asunnot ovat keskimäärin kalliimpia kuin muualla Suomessa. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla asuntovelkaa oli vuonna 2016 noin 134 000 euroa asuntovelkaista kotitaloutta kohti, kun muualla Suomessa määrä oli noin 89 000 euroa ja koko maassa 97 000 euroa. Pääkaupunkiseudun asuntovelkaisilla kotitalouksilla on enemmän asuntovelkaa myös käytettävissä olevaan rahatuloonsa suhteutettuna (kuvio 8).

Kuvio 8.



Lähde: Tilastokeskus.

28.11.2017
eurojatalous.fi

Taloyhtiölainat ja kulutusluotot ripeässä kasvussa

Valtaosa suomalaisten kotitalouksien lainakannasta liittyy asumiseen ja on vaihtuvakorkoista pitkäaikaista velkaa. Asuntolainakanta (95,8 mrd. euroa lokakuun 2017 lopussa) on kasvanut viime vuosina hitaasti, runsaan 2 prosentin vuositahtia (kuvio 9). Lainat asuntoyhteisöille ovat sitä

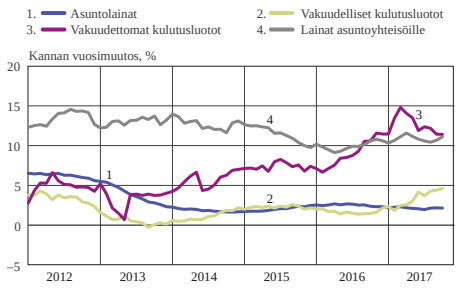
vastoin lisääntyneet nopeasti. Tilastokeskuksen arvion mukaan asuntoyhteisöjen lainakannasta lähes kaksi kolmasosaa (17,6 mrd. euroa kesäkuun 2017 lopussa) on kotitalouksien omistamien asunto-osakeyhtiöiden eli käytännössä kotitalouksien velkaa.

Taloyhtiöiden osakkaat lyhentävät yhtiölainoja ja maksavat niistä aiheutuvia korkokuluja kuukausittain rahoitusvastikkeissa. Yhtiölainojen määrä on kasvanut voimakkaasti 2000-luvulla sekä uudis- että korjausrakentamisen myötä. Uudiskohteissa asunnon myyntihinta on tyypillisesti huomattavasti pienempi kuin asunnon velaton hinta. Lisäksi uudiskohteissa on yleistä, että osakas maksaa yhtiölainasta vain korkoa ensimmäiset 1–2 vuotta. Kotitalouksien tulee lainaa ottaessaan varautua velanhoitomenojen myöhempään kasvuun.

Luottolaitosten myöntämien kulutusluottojen kanta on kasvanut viimeisen vuoden aikana aiempaa ripeämmin, runsaan 5 prosentin vuosivauhtia. Lokakuun 2017 lopussa kotitalouksilla oli kulutusluottoja noin 15,2 mrd. euroa. Näistä vajaa kolmannes oli tili- ja korttiluottoja. Muista kulutusluotoista 56 % oli vakuudellisia ja loput olivat vakuudettomia tai vakuusvajeellisia. Vakuudettomat kulutusluotot ovat viime aikoina kasvaneet huomattavasti nopeammin kuin vakuudelliset.

Kuvio 9.

Kulutusluotot ja asuntoyhteisöjen lainat ripeässä kasvussa



Suomessa toimivien luottolaitosten euromääräiset lainat.
Lähde: Suomen Pankki.

30.11.2017
eurojatalous.fi

Kotitalouksien säästäminen on ollut huomattavan vähäistä 2010-luvulla. Syksystä 2014 alkaen nettosäästämisaste on ollut jopa negatiivinen eli kotitalouksien kulutusmenot ovat olleet suuremmat kuin käytettävissä olevat tulot. Maltillinen palkkakehitys on hidastanut tulojen kasvua, ja kotitaloudet ovat rahoittaneet kulutustaan ottamalla velkaa tai realisoimalla varallisuuttaan. Matala korkotaso ja kuluttajien vahvistunut luottamus talouteen ovat osaltaan tukeneet velkaantumista ja yksityisen kulutuksen kasvua.[16] Jos luotonannon kasvuun kytkeytyvät vakausriskit suurenevat talouskasvun ja luottamuksen vahvistumisen myötä, viranomaiset ovat tarvittaessa valmiit makrovakaustoimin suhdannesidonnaisten riskien torjumiseen.

Uusien toimijoiden tulo lainamarkkinoille ja maksuhäiriöiden määrän kasvu ovat nostaneet keskusteluun positiivisen luottorekisterin perustamisen Suomeen. Positiivinen luottorekisteri antaisi kokonaiskuvan velkaantumisesta. Positiiviseen luottorekisteriin koottaisiin tiedot lainanottajien kaikista lainoista. Rekisteri antaa lainanmyöntäjälle ja lainanottajalle itselleen mahdollisuuden tarkistaa lainojen yhteismäärän. Luotonmyöntäjät hyötyisivät rekisterin tiedoista voidessaan tehdä päätöksiä paremman informaation avulla. Tämän myötä lainanottajien riskit hinnoiteltaisiin paremmin, mikä puolestaan voisi ehkäistä ylivelkaantumista. Viranomaiset puolestaan voisivat hyödyntää rekisteriä luottomarkkinoiden seurannan ja sääntelyn mitoituksessa.

Digitalisaatio muokkaa finanssisektoria

Pankkisektorin ulkopuolelta tuleva kilpailu asettaa paineita pankkien organisaatiokulttuurin muutokselle ja muutoksen aikataululle. Pankeille digitalisaatio tarkoittaa strategian, organisaation, henkilöstön osaamistarpeiden ja tietojärjestelmien yhtäaikaista muutosta.

Moniin eurooppalaisiin kilpailijoihin verrattuna Suomen pankkisektori on paremmassa asemassa vastaamaan tähän haasteeseen: pankit ovat virtaviivaistaneet toimintojaan jo parikymmentä vuotta, niiden perusliiketoiminta on kannattavaa ja niillä on taloudellisia edellytyksiä tarvittaviin investointeihin. Sähköisten palveluiden laaja käyttö Pohjoismaissa viittaa siihen, että kuluttajien ja infrastruktuurin valmius uudenlaisten digitalisaatiota hyödyntävien finanssipalveluiden käyttöönottoon on suhteellisen hyvä.

Uusien toimijoiden tulo markkinoille koskee ensimmäisenä vähemmän säänneltyjä palveluita, kuten maksamista ja muita transaktiopohjaisia palveluita. Niiden markkinat jakautuvat yhä useamman toimijan kesken. Sen sijaan antolainausliiketoiminnassa ei ole näkyvissä suuria muutoksia. Perinteiset pankit voivat säilyttää kilpailuetunsa muun muassa edullisen varainhankinnan vuoksi. Digitalisaatio voi aluksi tuoda lainanantoon vain toiminnallisia muutoksia, eikä niinkään kokonaisten liiketoimintamallien muutoksia. Vertaislaina- ja joukkorahoituspalveluiden markkinat ovat yhä pienet.

Rahoitusjärjestelmän digitalisoituessa viranomaisten ja finanssialan toimijoiden on varmistettava, että tietojärjestelmät ovat suojassa kyberuhilta. Luottamus on rahoitusjärjestelmän kulmakivi, jonka tulee säilyä myös digitalisaation muovatessa alaa.

Digitalisoituvat rahoituspalvelut uusine tuotteineen ja toimintamalleineen lisäävät osaltaan talouslukutaidon tärkeyttä. Laajalla yhteistyöllä edistettävä kaikkien väestöryhmien riittävä talousosaaminen auttaa ennaltaehkäisemään monia ikäviä ilmiöitä, kuten ylivelkaantumista, jonka taloudelliset ja sosiaaliset kustannukset voivat olla suuret.

Viitteet

1. Muutosta on tässä arvioitu laskemalla Nordean koko tase mukaan Suomen pankkisektoriin. Käytännössä osa ulkomaisista toiminnoista (esimerkiksi kiinnitysluottopankit) ei siirry Suomeen. Ilman ulkomaisia tytäryhtiöitä Suomen pankkijärjestelmä kasvaa arviolta 320 prosenttiin suhteessa talouden kokoon. ↑
2. Kotimainen pankkisektori on kuviossa 1 hieman suurempi kuin kuviossa 2, koska kuvion 1 lukuihin sisältyvät myös pankkiryhmien omistamat vakuutusyhtiöt sekä Suomessa toimiluvan saaneet ulkomaalaisomisteiset luottolaitokset. ↑
3. Pankkiunionin jäseniä ovat tällä hetkellä euroalueen maat. ↑
4. Sijoittajavastuu tarkoittaa, että ongelmiin ajautuneen pankin tappiot katetaan ensisijaisesti sen omalla pääomalla, esimerkiksi nollaamalla osakkeiden arvo. Tarvittaessa myös pankin velkojat (mm. vakuudettomiin joukkovelkakirjoihin sijoittaneet) saattavat menettää kriisinratkaisussa velkasijoituksensa osittain tai kokonaan. Sijoittajavastuun mukaisesti pankin velkojen nimellisarvoa voidaan alentaa tai velat voidaan muuttaa osakkeiksi, millä pyritään kasvattamaan pankin vakavaraisuus riittävän vahvaksi toiminnan jatkamiseksi. ↑
5. Suomessa tehdyt makrovakaustoimenpiteet, ks. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/makrovakausvalvonta/paatoksenteko/Pages/Default.aspx. ↑
6. Ks. Helinä Laakkonen (2017) Pitäisikö rahoitusmarkkinoiden matalasta volatiliteetista huolestua? ↑
7. Yhteinen kriisinratkaisuneuvosto (Single Resolution Board, SRB) on Euroopan pankkiunionin kriisinratkaisuviranomainen. ↑
8. Ks. Jyrki Haajanen (2016) Uusi eurooppalainen talletussuojajärjestelmä käynnistymässä. Euro & talous 2/2016. ↑
9. Suomen pankkisektorilla tarkoitetaan tässä kotimaisia pankkeja ja pankkiryhmiä (pl. ulkomaisten pankkien sivukonttorit) sekä muita kotimaisia luottolaitoksia (Kuntarahoitus, Nordea Kiinnitysluottopankki, Nordea Rahoitus, Handelsbanken Rahoitus). ↑
10. Islannin tiedot eivät ole mukana tarkastelussa. ↑
11. Suomalaisten yritysten velkaantuneisuutta, rahoituksen saatavuutta ja rahoituksen ongelmia tarkastellaan Eero Savolaisen artikkelissa Yritysrahoitus pankkikeskeistä mutta monipuolista. ↑
12. Ks. tarkemmin Hanna Putkuri (2017) Pitkissä ja suurissa asuntolainoissa riskinsä – Ruotsin huoli on myös meidän. Euro & talous 2/2017. ↑
13. Ks. https://www.esrb.europa.eu/national_policy/other/html/index.en.html. ↑
14. Ks. http://www.fi.se/en/published/news/2017/proposal-for-a-stricter-amortisation-requirement-for-households-with-high-loan-to-income-ratios/. ↑
15. Ks. https://www.eurojatalous.fi/fi/2017/artikkelit/lokakuun-talouskatsaus-talous-kasvaa-laaja-alaisesti-ja-vienti-vetaa/. ↑
16. Ks. https://www.eurojatalous.fi/fi/2017/3/kotitaloudet-saastavat-historiallisen-vahan/. ↑

Asiasanat

asuntolainat, kotitaloudet, makrovakauspolitiikka, pankkiunioni, rahoitusvakaus, talletussuoja, velkaantuminen