

VAKAUSARVIO

Taloyhtiölainat kasvattaneet velkaantumisen riskejä

Rahoitusvakaus | 05.12.2018

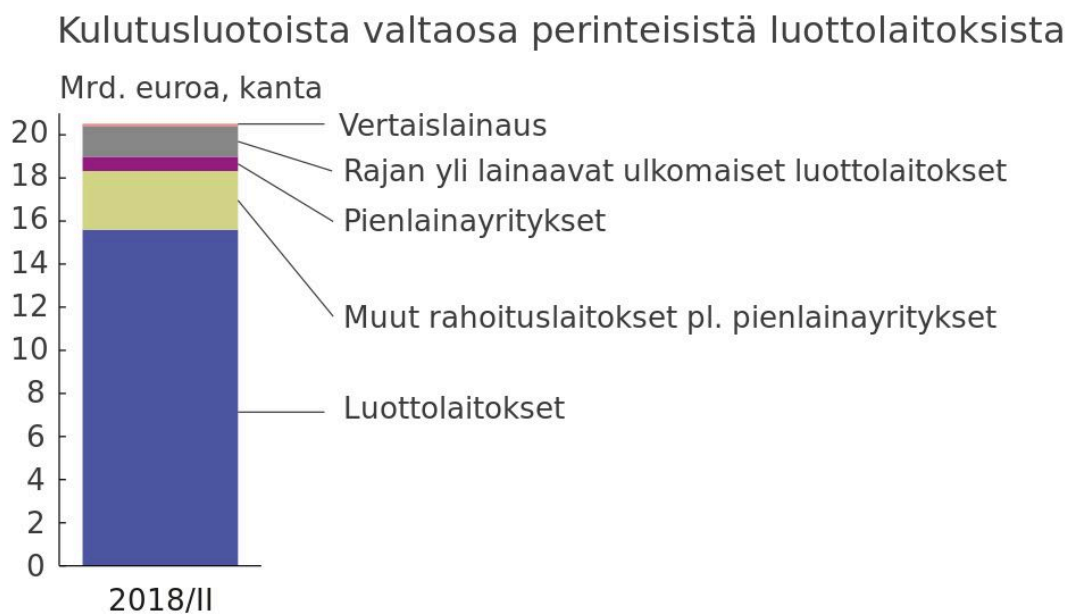
Taloyhtiölainat ja kulutusluotot kasvattavat kotitalouksien velkaantumista. Makrovakausvälineitä tulee kehittää niin, että ne ovat sidoksissa lainanhakijan maksukykyyn ja hillitsevät kotitalouden velkaantumista kokonaisuutena. Nordean kotipaikkamuutos kasvatti Suomen pankkisektorin kokoa ja rakenteellista haavoittuvuutta. Italian budjettikriisi ja brexitin valmistelu lisäävät epävarmuutta Euroopassa. Myös kyberriskit ja ilmastonmuutos ovat rahoitusvakauden huolena.



Kotitalouksien velasta yhä suurempi osa taloyhtiöiden kautta

Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut jo pitkään. Kotitalouksien velkaantuneisuus on yksi rahoitusjärjestelmän rakenteellisista haavoittuvuuksista, ja se on myös omiaan voimistamaan talouden suhdannevaihteluita. Vuoden 2018 puolivälissä kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon olivat noin 128 % eli kaksinkertaiset vuosituhannen alun tilanteeseen verrattuna (kuvio 1). Velkaantuneisuutta ovat lisänneet etenkin asumiseen liittyvät lainat, joiden osuus kotitalouksien velasta on runsaat kolme neljäsosaa.¹

Kuvio 1.



Lähteet: Suomen Pankki, Tilastokeskus, valtiovarainministeriö, tilinpäätökset ja kulutusluottojen myöntäjien julkiset tiedot.

26.11.2018
eurojatalous.fi

Yhä suurempi osa kotitalouksien asumiseen liittyvästä velasta on muodollisesti asunto-osakeyhtiöiden velkaa, jonka takaisinmaksusta osakkaat vastaavat. Nämä ns. taloyhtiölainat ovat kasvaneet merkittävästi kymmenen viime vuoden aikana.² Lainan vakuutena on taloyhtiön omistama kiinteistö. Lainoilla rahoitetaan sekä vanhojen taloyhtiöiden remontteja että uusien rakentamista.

Viime vuosina taloyhtiölainoja on käytetty entistä enemmän uusien asuntojen kaupassa henkilökohtaisten asunto- ja sijoitusasuntolainojen sijaan. Ostaja voi maksaa huoneistokohtaista lainaosuutta kuukausittain pääomavastikkeella ja ottaa pienemmän henkilökohtaisen asuntolainan. Yhtiölainalla voidaan rahoittaa hyvin suuri osuus (jopa 70 %) asunnon velattomasta hinnasta. Taloyhtiölainojen merkitys on kasvanut myös ammattimaisten sijoittajien rahoituslähteenä, mikä on muuttanut näiden lainojen luonnetta. Sijoittajien suuri omistusosuus taloyhtiössä lisää pankkien myöntämien yhtiölainojen keskittymisriskejä verrattuna asukkaiden hajautuneesti omistamaan taloyhtiöön.

Yhtiölainojen kasvu muuttaa kotitalouksien asuntorahoituksen rakennetta. Kotitalouksien

lainanottoa on tarkasteltava kokonaisuutena, jotta kokonaiskuva velkaantumisesta ja velanhoitorasituksesta säilyy. Tätä varten Finanssivalvonta antoi toukokuussa 2018 luottolaitoksille uusia suosituksia asuntolaina-asiakkaiden maksukyvyyn arvioinnista.³ Taloyhtiölainan pääomavastike ja koron nousun vaikutus vastikkeeseen tulee ottaa huomioon maksukykyarviossa ja se tulee tehdä täysimääräisesti lainaan mahdollisesti liittyvästä lyhennysvapaasta riippumatta. Kotitalouden on tärkeää arvioida maksukykynsä itse, jos kauppaa varten ei oteta asuntolainaa, mutta asunto-osakkeisiin kohdistuu suuri yhtiölainaosuus.

Finanssivalvonnan johtokunta alensi muiden kuin ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhdetta eli ns. lainakattoa 90 prosentista 85 prosenttiin heinäkuun 2018 alusta. Taloyhtiölainat otetaan huomioon lainakaton laskennassa. Asuntolainaa ja huoneistoon kohdistuvaa yhtiölainaa saa siis olla enintään 85 % asunnon velattomasta hinnasta ja mahdollisista muista vakuuksista. Ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhde pysyi ennallaan 95 prosentissa.

Kulutusluottojen kanta kasvaa yhä, mutta tilastoinnissa katvealueita

Kulutusluottoja markkinoidaan aktiivisesti esimerkiksi kestokulutushyödykkeiden myynnin yhteydessä. Kulutusluottojen kanta on kasvanut, mutta kannan koosta ei ole kattavaa tilastotietoa. Tämä johtuu siitä, kulutusluottotietoja kerätään vain osalta lainantarjoajia.

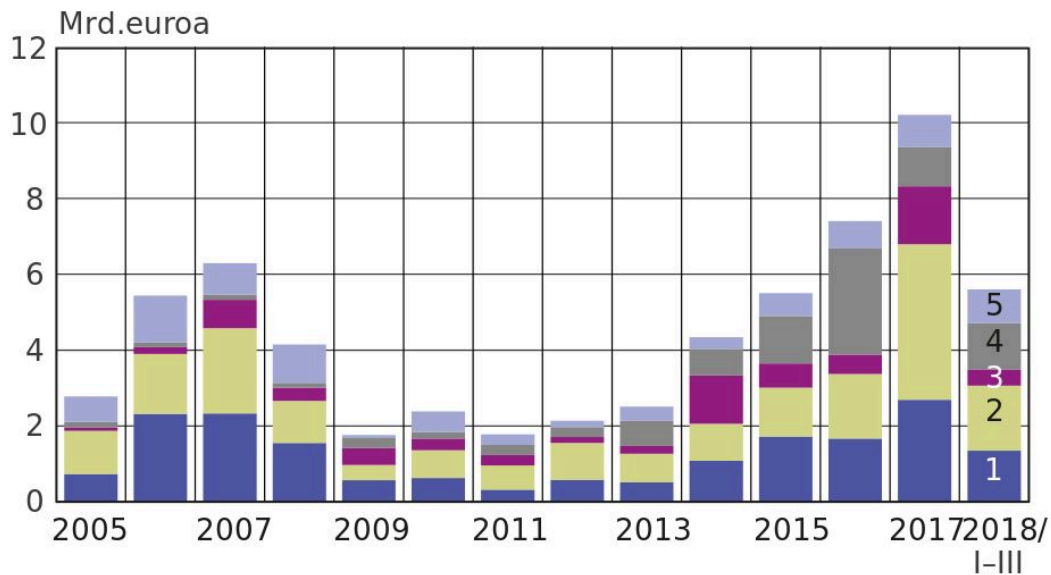
Valtaosa kotitalouksien kulutusluotoista on otettu luottolaitoksista (kuvio 2). Suomen Pankin tiedonkeruun mukaan kulutusluottojen kanta on kasvanut noin viiden prosentin vuosivauhtia eli nopeammin kuin keskimäärin 2010-luvulla. Syyskuussa 2018 näitä luottoja oli noin 15,8 mrd. euroa. Luku kattaa vain luottolaitoksista annetut kulutus- ja tililuotot, ei esimerkiksi vertaislainoja.

Kulutusluottoja myöntävät pankkien ohella myös muut rahoituslaitokset. Pienlainat eli ns. pikavipit ovat saaneet velkaantumista koskevassa keskustelussa runsaasti huomiota. Vaikka näiden luottojen osuus kotitalouksien kaikista kulutusluotoista on arviolta hyvin pieni, niiden määrä on kasvanut nopeasti. Lisäksi nämä luotot ovat usein henkilöillä, joilla on vaikeuksia talousasioiden kanssa.

Kuvio 2.

Suomen kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti vilkasta viime vuosina

1. Liike 2. Toimisto 3. Tuotannollinen
4. Asunto 5. Muut



Ammattimaisten sijoittajien tekemien merkittävien kiinteistökauppojen tilatyyppin mukaan.

Lähteet: KTI ja Suomen Pankin laskelmat.

12.11.2018
eurojatalous.fi

Etenkin vakuudettomien kulutusluottojen määrä on kasvanut nopeasti. Vakuudettomat luotot ovat vakuudellisia riskipitoisempia, mikä näkyy luottojen korkeampina korkoina ja suurempana ongelmaluottojen määränä.⁴

Ylivelkaantuminen ja sen estäminen

Maksuvaikeuksien välttämiseksi tarvitaan realistinen arvio lainanhakijan maksukykyyn riittävydestä. Tämä edellyttää kuluttajalta hyvää talouslukutaitoa ja luotonantajalta lainanhakijan luottokelpoisuuden arviointia. Näistä toimenpiteistä huolimatta yllättävät vastoinkäymiset voivat aiheuttaa maksuvaikeuksia. Pahimmassa tapauksessa luotonhakija ei ymmärrä eri luottovaihtoehtojen todellisia kustannuksia eikä osaa verrata niitä maksukykyynsä

pidemmällä aikavälillä. Suomen Asiakastiedon mukaan jo yli 380 000 henkilöllä on maksuhäiriömerkintä.⁵ Ensimmäinen maksuhäiriömerkintä on usein tullut kulutusluotosta.⁶

Positiivinen luottorekisteri auttaisi muodostamaan kattavan tilannekuvan velkaantumisesta ja estämään tilanteita, joissa lisää lainoja myönnetään henkilöille, joilla on ennestäänkin kestämaton määrä velkoja. Asia on nyt ajankohtainen, sillä oikeusministeriö julkaisi syyskuussa 2018 selvityksen positiivisia luottotietoja koskevan järjestelmän edellytyksistä. Selvityksessä puolletaan rekisterin perustamista.

Viime vuosien ilmiöt – alhainen korkotaso, pidemmät asuntolainat, lyhennysvapaat, suuret yhtiölainaosuudet, velkarahoitteen asuntosijoittamisen lisääntyminen ja kulutusluottojen tarjonnan monipuolistuminen – ovat lisänneet velkaantuneisuutta ja hämärtäneet kokonaiskuvaa velkaantumisen riskeistä.

Huolena on, että velkaantumisen kasvu lisää asuntomarkkinoiden ja koko kansantalouden häiriöalttiutta. Mitä useammalla kotitaloudella on paljon velkaa, sitä herkemmin kotitaloudet reagoivat taloustilanteen muutoksiin kulutustaan sopeuttamalla. Kulutuksen supistuminen puolestaan vaikuttaa negatiivisesti kotimarkkinayrityksiin ja työllisyyteen. Yritysten heikko toimintaympäristö voi aiheuttaa tappioita pankeille ja vähentää pankkien lainanantoa laskusuhdanteessa. Nämä tekijät yhdessä heikentäisivät taloustilannetta entisestään.

Valtiovarainministeriö perusti syksyllä 2018 työryhmän selvittämään toimenpiteitä, joilla yksityishenkilöiden, kotitalouksien ja asuntoyhteisöjen liiallista velkaantumista ja sen negatiivisia vaikutuksia reaalityönteon voitaisiin ehkäistä nykyistä tehokkaammin. Työryhmän tehtävänä on arvioida mahdollisia keinoja sekä kotimaisten että kansainvälisten kokemusten perusteella ja tehdä tarpeelliset muutosehdotukset kansalliseen lainsäädäntöön. Suomen Pankki on aktiivisesti mukana työryhmän työssä ja arvioi eri vaihtoehtojen vaikutuksia.⁷

Suomen makrovakausvälineistöön tulisi lisätä muissa maissa toimiviksi osoittautuneita välineitä.⁸ Suomessa käytettävissä olevilla makrovakausvälineillä ei voida ottaa huomioon kotitalouksien lainanhoitokykyä, jota usein arvioidaan esimerkiksi velan tai velanhoitomenojen suhteella lainanhakijan tuloihin. Nykyinen, kaikkien reaalivakuuksien arvoon suhteutettu lainakatto tulisi puolestaan muuttaa ostettavan asunnon arvoon suhteutetuksi lainakatoksi, mikä on vallitseva käytäntö monissa maissa. Välineitä tulee kehittää kokonaisuutena niin, että ne tarvittaessa hillitsevät kotitalouksien velkaantumista lainanantajan ja lainan tyypistä riippumatta.

Rakentaminen ja kiinteistösijoittaminen vilkasta

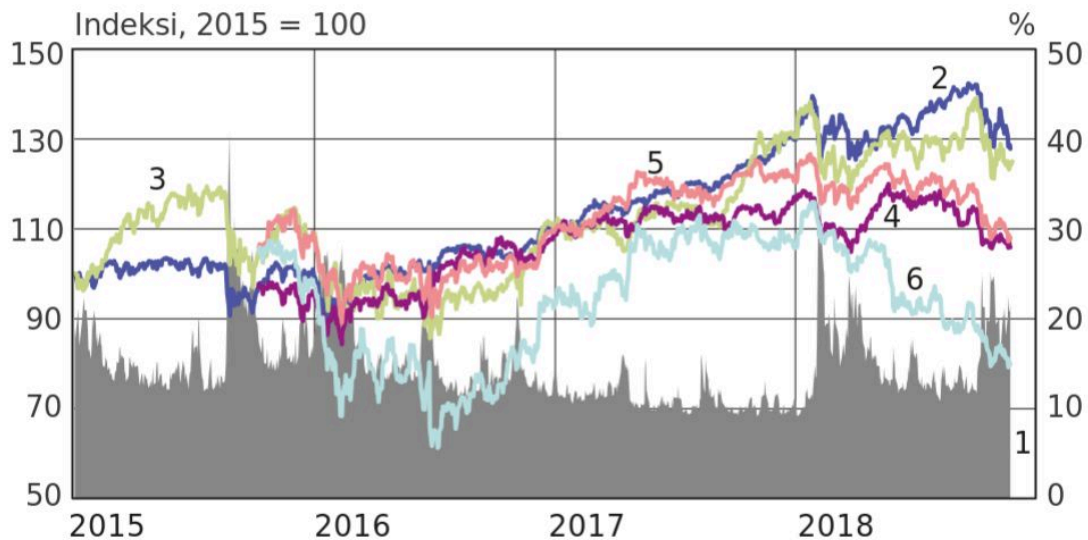
Uusia kerrostaloasuntoja on rakennettu poikkeuksellisen vilkkaasti vuodesta 2015 lähtien (kuvio

3). Myönnettyjen rakennuslupien määrä on kuitenkin alkanut pienentyä, mikä ennakoii rakentamisen vähentyvän. Vuosina 2018–2019 uusia kerrostaloasuntoja valmistuu edelleen runsaasti. Runsaas rakentaminen kasvukeskuksissa on todennäköisesti osaltaan hillinnyt vanhojen asuntojen hintojen nousua ja kauppaa, eikä merkkejä asuntomarkkinoiden laaja-alaisesta ylikuumenemisestä ole. Asuntojen hintojen kehitys on kuitenkin eriytynyt merkittävästi sekä asunnon sijainnin että koon mukaan. Pääkaupunkiseudun kerrostaloyksiöt ovat kallistuneet eniten.

Kuvio 3.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus kasvanut syksyllä

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. ■ VIX-indeksi (oikea asteikko) | 2. — S&P 500 (Yhdysvallat) |
| 3. — Nikkei (Japani) | 4. — FTSE100 (Iso-Britannia) |
| 5. — STOXX (euroalue) | 6. — STOXX, pankit (euroalue) |



Lähde: Macrobond.

26.11.2018
eurojatalous.fi

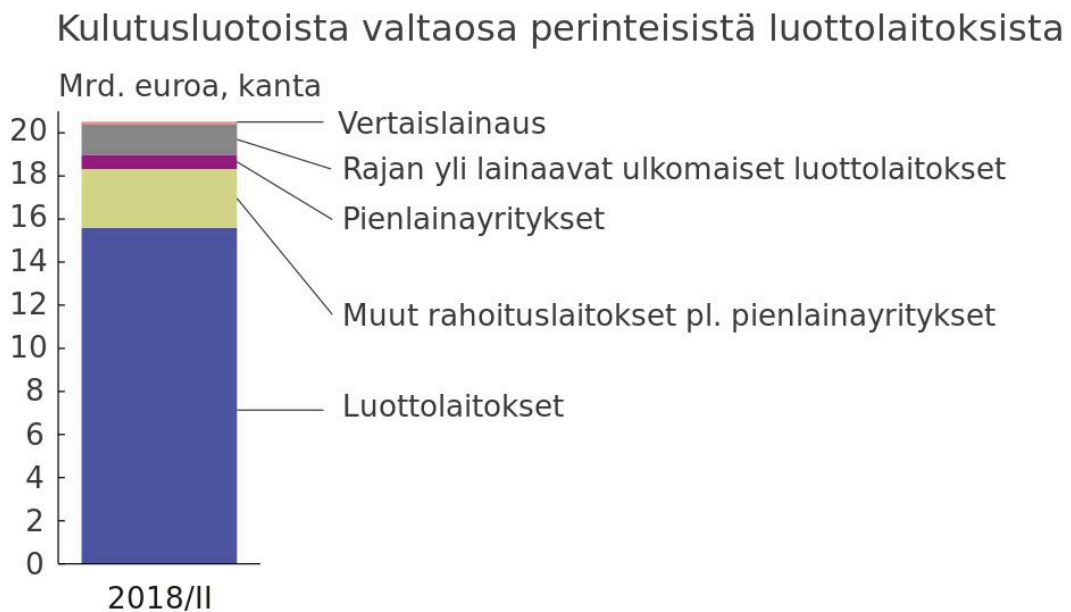
Vuokratonteille rakennettujen uudiskohteiden määrä on kasvanut viime vuosina. Sijoittajat omistavat vuokratontin ja perivät tontille rakennetulta taloyhtiöltä vuokraa.⁹ Rakennusyhtiöiden kannalta etuna on, että rakennusvaiheessa niiden pääomaa sitoutuu vähemmän, kun niiden ei tarvitse ostaa tonttia. Vuokratonteille rakennettuja taloyhtiöitä markkinoidaan alhaisemmilla myyntihinnoilla, mutta näiden taloyhtiöiden vastikkeet ovat kalliimmat kuin omalle tontille

rakennetulla taloyhtiöllä. Huoneistokohtainen osuus tontista ei sisälly huoneiston velattomaan hintaan, eikä vuokravastikkeen maksaminen pienennä tontin huoneistokohtaista hintaa, jos omistaja päättää lunastaa tontin vasta myöhemmin. Lisäksi vuokraa yleensä korotetaan säännöllisesti, ja tontin lunastushinta nousee muiden hintojen mukana.¹⁰ Riskinä on, että suuret yhtiölainaosuudet ja tonttien eriyttäminen asuntokaupassa heikentävät ostajien kykyä arvioida asunnon kokonaishintaa ja asumiskustannuksia.

Toimitilarakentaminen on ollut vuoden 2018 aikana vilkasta mutta historiaansa nähden maltillista. Pääosa rakennusliikkeiden aktiivisuudesta keskittyy toimitilarakentamisen sijasta asuntorakentamiseen.

Kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti on jatkunut Suomessa vilkkaana. KTI Kiinteistötiedon mukaan merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi oli vuoden 2018 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä 5,6 mrd. euroa (kuvio 4), mikä on kuitenkin noin neljänneksen vähemmän kuin vuotta aiemmin.¹¹

Kuvio 4.



Lähteet: Suomen Pankki, Tilastokeskus, valtiovarainministeriö, tilinpäätökset ja kulutusluottojen myöntäjien julkiset tiedot.

26.11.2018
eurojatalous.fi

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on pysynyt suurena. Ulkomaisten sijoittajien osuus kauppohen kokonaisvolyymista oli vuoden 2018 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana 58 %. Ulkomaisten sijoittajien kasvanut osuus heijastelee sijoittajien tuottohakuisuutta ja halua hajauttaa kiinteistösijoituksiaan. Liikekiinteistöjen arvot ovat nousseet Euroopassa keskeisillä markkinoilla. Hintojen nousun takia tuottoja on alettu hakea myös Suomesta, missä on hyvä infrastruktuuri ja toimivat vuokramarkkinat. Etenkin pääkaupunkiseudulle valmistuu paljon liiketilaa ja toimistoja, mikä lisää kilpailua kauppakeskusten ja toimistokohteiden välillä. Digitalisaatio ja verkkokauppa muuttavat kaupankäynnin muotoja, ja riskinä on, ettei asiakkaita riitä kaikkiin kohteisiin.

Suomalaisten pankkien vakavaraisuus edelleen Euroopan parhaita

Suomalaisten luottolaitosten kannattavuus heikkeni hieman vuoden 2018 ensimmäisellä puoliskolla. Oman pääoman tuotto vuonna 2017 oli lähes 8 %, mutta vuoden 2018 ensimmäisellä puoliskolla vajaat 7 %. Kannattavuuden heikentymistä selittää etenkin pankkien kulujen kasvu. Luottolaitosten kannattavuus ja maksuvalmius ovat molemmat Suomessa hieman EU-alueen keskiarvoa parempia.

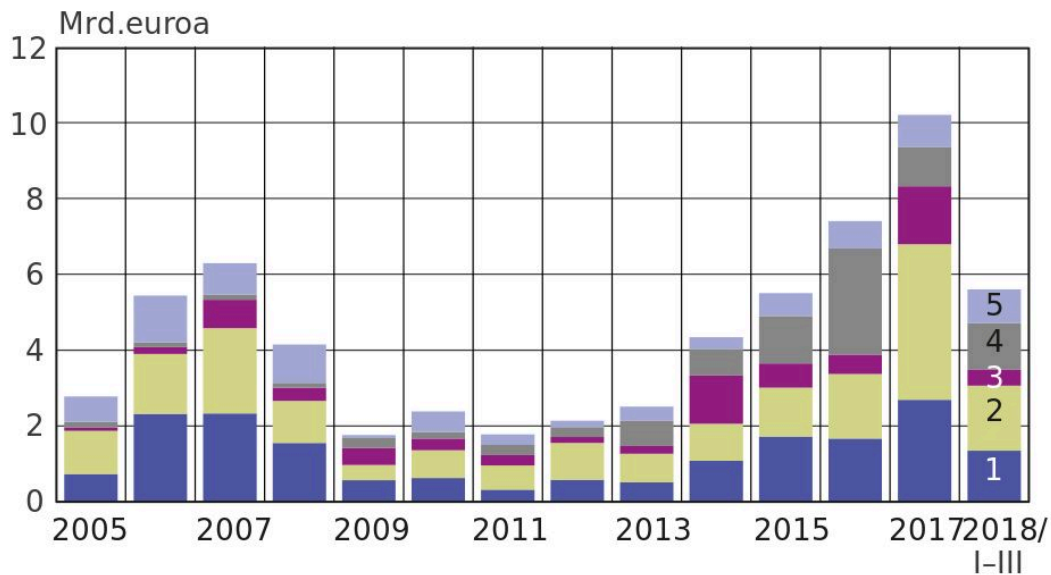
Suomen luottolaitossektorin vakavaraisuus heikkeni hieman vuoden 2017 lopusta kesäkuun 2018 loppuun, mutta se on edelleen selvästi EU-alueen keskiarvoa parempi. Luottolaitosten ydinvakavaraisuus oli kesäkuun 2018 lopussa 20,4 % ja kokonaisvakavaraisuus 22,8 % (kuvio 5), kun keskimääräinen ydinvakavaraisuus EU-alueella oli 14,9 %. Vakavaraisuuden lievää heikkenemistä selittää ennen kaikkea yrityslainakannan kasvu vuoden 2018 ensimmäisellä puoliskolla.

Luottolaitosten omavaraisuusaste (leverage ratio) on pysynyt vakaana: kesäkuun 2018 lopussa omavaraisuusaste oli 6,7 %, kun se vuoden 2017 lopussa oli 6,8 %. Baselin pankkivalvontakomitean ehdotus ensisijaisten omien varojen vähimmäisvaateeksi on 3 %, joten tähän nähden suomalaisilla pankeilla oli kesäkuun 2018 lopussa keskimäärin yli kaksinkertaisesti omia varoja.

Kuvio 5.

Suomen kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti vilkasta viime vuosina

1. Liike 2. Toimisto 3. Tuotannollinen
4. Asunto 5. Muut



Ammattimaisten sijoittajien tekemien merkittävien kiinteistökauppojen tilatyypin mukaan.

Lähteet: KTI ja Suomen Pankin laskelmat.

12.11.2018
eurojatalous.fi

Suomalaiset talletuspankit rahoittavat antolainaustaan talletusten lisäksi markkinaehtoisesti. Markkinaehtoista rahoitusta on varainhankinnasta reilu puolet (54 %). Tämä altistaa pankit muutoksille rahoituksen saatavuudessa ja hinnassa.¹²

Suomen luottolaitossektori on suuri, keskittynyt ja vahvasti kytkeytynyt muiden pohjoismaiden rahoitusjärjestelmiin. Suomen ja muiden pohjoismaiden rahoitusjärjestelmät ovat alttiita asuntomarkkinahäiriöille, koska kotitaloudet ovat velkaantuneita ja pankkien asuntolainakannat suuria. Asuntomarkkinoiden häiriöt voivat vaikuttaa suomalaisten ja pohjoismaisten pankkien varainhankintaan, koska pankit hakevat rahoitusta markkinoilta katetuilla joukkovelkakirjalainoilla.

Rahoitussektorin rakenteellisten haavoittuvuuksien vuoksi Suomessa otetaan käyttöön

rakenteellinen lisäpääomavaatimus eli järjestelmäriskipuskuri. Puskurilla vahvistetaan suomalaisten luottolaitosten vakavaraisuutta ja siten myös riskinsietokykyä rakenteellisten häiriöiden varalta. Finanssivalvonnan johtokunta päätti kesäkuussa 2018 asettaa järjestelmäriskipuskuriksi Nordealle 3 %, OP-ryhmälle 2 %, Kuntarahoitukselle 1,5 % ja muille luottolaitoksille 1 %. Vaatimus tulee voimaan heinäkuussa 2019.

Nordean kotipaikkamuutos korostaa pankkiunionin merkitystä

Nordean kotipaikan siirtymisen jälkeen Suomen pankkisektori on Euroopan suurimpia suhteessa kotimaan talouden kokoon. Nordea on kotimaansa talouden kokoon suhteutettuna Euroopan pankkiunionimaiden suurin yksittäinen luottolaitos.¹³

Kotipaikan vaihdoksen jälkeen vastuu Nordean vakavaraisuusvalvonnasta on Euroopan keskuspankilla. Käytännön valvontatyöstä huolehtivat Euroopan keskuspankki ja Finanssivalvonta tiivissä yhteistyössä. Muut pohjoismaiset valvojat osallistuvat valvontaan valvontakollegion jäseninä. Nordealla on muissa pohjoismaissa luottolaitostoimintaa harjoittavia tytäryhtiöitä, esimerkiksi kiinnitysluottopankkeja, jotka ovat sijaintimaan valvonnassa.

Euroopan pankkiunionilla ei ole yhteistä talletussuojajärjestelmää. Järjestelmä olisi tärkeä Suomen kaltaiselle maalle, jolla on suuri ja keskittynyt pankkisektori. Uskottava yhteinen talletussuojajärjestelmä ehkäisee talletuspakoja kriisitilanteissa ja lisää luottamusta pankkijärjestelmään. Pankkien maksut talletussuojajärjestelmään voitaisiin määritellä riskiperusteisesti. Tällöin suuremman riskin pankit maksaisivat korkeampia maksuja kuin vähäriskiset pankit. On myös tärkeää, että pankkien altistumia kotivaltionsa riskeille vähennetään.

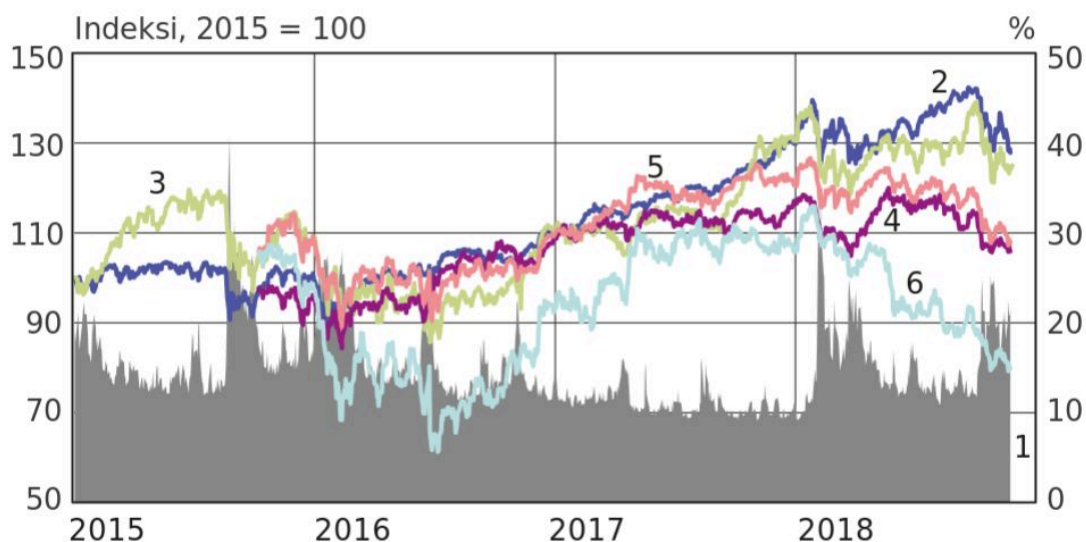
Kansainväliset rahoitusvakaushkat kasvaneet

Epävarmuus kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla kasvoi syksyllä 2018, mikä on näkynyt etenkin osakemarkkinoilla volatiliteetin kasvuna ja hintojen laskuna (kuvio 6). Nousevien talouksien valuuttojen viimeaikainen heikkeneminen suhteessa dollariin ja sen vaikutukset yksityisen sektorin velkakestävyyyteen herättävät huolta globaalin rahoitusvakauden näkökulmasta. Euroalueella epävarmuus keskittyy edelleen Italiaan, jossa valtionlainojen korot ovat nousseet toukokuusta 2018 asti. Poliittinen epävarmuus on myös laskenut viime kuukausina italialaisten pankkien osakekurseja ja nostanut niiden luottoriskeiltä suojautumisen hintaa johdannaismarkkinoilla (CDS-hinnat).

Kuvio 6.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus kasvanut syksyllä

1. ■ VIX-indeksi (oikea asteikko)
2. — S&P 500 (Yhdysvallat)
3. — Nikkei (Japani)
4. — FTSE100 (Iso-Britannia)
5. — STOXX (euroalue)
6. — STOXX, pankit (euroalue)



Lähde: Macrobond.

26.11.2018
eurojalous.fi

Kolme keskeisintä Suomeen kohdistunutta kansainvälistä rahoitusvakaushkaa liittyy kansainvälisten arvopaperimarkkinoiden korjausliikkeeseen, euroalueen valtioiden velkakestävyyteen ja pankkisektorin ongelmiin sekä Ruotsin asuntomarkkinoiden riskeihin.¹⁴ Riskien toteutumisen todennäköisyys on osittain kasvanut kevään 2018 jälkeen. Alhaiset riskilisät ja korkeat arvostustasot altistavat kansainväliset arvopaperimarkkinat hintojen ja riskilisien äkilliselle korjausliikkeelle. Rahoitusmarkkinoilla jo koetut korjausliikkeet eivät kuitenkaan ole aiheuttaneet laaja-alaisia tai pitkäaikaisia häiriöitä rahoituksen välityksessä. Italian julkisen sektorin suuri velkaantuneisuus yhdistettynä pankkisektorin haavoittuvuuksiin ja poliittiseen epävarmuuteen muodostavat selvästi aikaisempaa suuremman uhkan euroalueen rahoitusvakaudelle. Ruotsin asuntomarkkinoihin kohdistuu riskejä. Epävarmuus asuntomarkkinoilla jatkuu yhä tavanomaista suurempana, vaikka asuntojen hintojen kehitys on jatkunut tasaisena sen jälkeen kun hintojen lasku taittui alkuvuonna 2018.

Lontoo on Euroopan pääomamarkkinoiden keskus, mutta kun Iso-Britannia eroaa EU:sta, tämä asia voi muuttua. Erityisesti sopimuksettomalla Ison-Britannian erolla EU:sta, eli brexitillä, olisi rahoitusvakauden näkökulmasta merkittäviä vaikutuksia, koska toimintojen siirtäminen Lontoosta Manner-Eurooppaan ei ole yksinkertainen asia. Viime aikaisista positiivisista neuvottelu uutisista huolimatta riskit EU:n ja Ison-Britannian suhteiden uudelleen järjestämiseen ovat edelleen merkittäviä.¹⁵

Brexitin vakausriskit voivat käydä toteen monien kanavien kautta. Riskejä ovat reaalityöelämän heikkeneminen, markkinavolatiliteetin kasvu epävarmuuden lisääntyessä sekä lainsäädännön rajoitukset rahoitusalan toimijoihin ja toimintoihin. Merkittävimmät riskit liittyvät toimintojen tarjoamisen edellytyksiin Ison-Britanniasta EU:n alueelle ja toisinpäin (mahdolliset toimiluvat), johdannaissopimuksiin, vakuutusten tarjontaan sekä niiden arvopapereiden kohteluun, joilla käydään kauppaa Lontoossa. Valvojat ja viranomaiset ovat kehottaneet markkinatoimijoita valmistautumaan tulevaan riittävän ajoissa.

Digitalisaatio korostaa kyberturvallisuutta

Digitaalinen teknologia ja sen mukanaan tuomat uudet toimintamallit muokkaavat rahoitustoimialaa. Tämän lisäksi tulevaisuuden pankkitoiminta kohtaa uusia merkittäviä haasteita, kuten kyberturvallisuuden ja ilmastonmuutoksen.

Finanssitoimialan digitalisaatio on herättänyt paljon keskustelua jo muutaman vuoden ajan.¹⁶ Alan sääntelyn kannalta keskeinen haaste on löytää sopiva tasapaino rahoitusvakauden ja innovaation välillä. Tavoite on, että niin kuluttajat kuin yrityksetkin hyötyvät uusista innovaatioista, samalla kun rahoitusjärjestelmä pysyy vakaana ja turvallisena ja ottaa kaikkien väestönsien tarpeet huomioon. Digitalisaatio mahdollistaa uusien liiketoimintamallien hyödyntämisen finanssitoimialalla, ja selkeimmät esimerkit ovat nähtävissä maksamisessa.

Maksupalveludirektiivi auttaa tuomaan markkinoille uusia helppokäyttöisiä vähittäismaksamisen palveluja, ja pikamaksaminen varmistaa, että nämä maksut toteutuvat välittömästi. Jos maksamisessa hyödynnetään vielä lähimaksamista, nämä teknologiat yhdessä mahdollistavat, että käyttäjä kokee sen lähes yhtä nopeaksi ja vaivattomaksi kuin käteisellä maksamisen.¹⁷

Kyberriskit ovat digitalisaation käänköpuoli, ja niiden merkitys korostuu, kun rahoituspalvelut digitalisoituvat. Suomalaisten pankkien kyberriskejä valvotaan perusteellisesti operatiivisina riskeinä. Viime aikoina on alettu tutkia myös kyberturvallisuuden järjestelmätason riskejä, joita voi syntyä, jos riskit keskittyvät yksittäisille ja järjestelmän kannalta merkittäville toimijoille tai jos vahingot pääsevät nopeasti leviämään rahoitusjärjestelmässä.¹⁸ On syytä ottaa huomioon myös

se mahdollisuus, että finanssikriisin voi aiheuttaa finanssialan ulkopuolelta tuleva uhka tai maksu- ja selvitysjärjestelmissä tapahtuva häiriö.

Ilmastonmuutos rahoitusalan huolena

Ilmastonmuutos on merkittävä lähivuosien ja vuosikymmenien haaste. Vaikka ilmastonmuutoksen merkittävimmät vaikutukset näkyvät arvioiden mukaan vasta vuosisadan puolenvälin jälkeen, muutoksia sään ääri-ilmiöissä on havaittavaissa jo nyt.

Ilmastonmuutos aiheuttaa rahoitussektorille aineellisia ja siirtymäriskejä. Aineellisilla riskeillä tarkoitetaan sään ääri-ilmiöiden, kuten myrskyjen ja tulvien, aiheuttamia taloudellisia vahinkoja. Vakuutetut vahingot jäävät vakuutusyhtiöiden ja vakuuttamattomat vahingon kärsijän maksettaviksi. Myös pankeille voi tulla tappioita, kun vahingon kärsijällä on lainaa ja hänen lainanmaksukykynsä heikkenee ja/tai lainan vakuus menettää arvoaan. Jos jostain alueesta tulee ilmastonmuutoksen vuoksi vakuutuskelvoton, tämä näkyy yritysten tuotantolaitosten ja yleisemminkin uusien kiinteistöjen sijainnissa. Vanhat kiinteistöt menettävät arvoaan, ja on mahdollista, että ne eivät kelpaa lainan vakuudeksi.

Siirtymäriskeillä tarkoitetaan yritysten mahdollisia vaikeuksia, kun ne muuttavat liiketoimintamalleja hiili-intensiivisistä vähäpäästöisiin. Ilmastopolitiikan lisäksi muutokseen vaikuttavat teknologinen kehitys ja kuluttajien mieltymykset. Yrityksen arvo voi laskea merkittävästi siirtymävaiheen aikana, jos yrityksen liikevaihdosta merkittävä osa tulee hiili-intensiivisestä liiketoiminnasta.

Keskuspankit ja finanssivalvojat ympäri maailmaa ovat alkaneet tuoda esiin pohdintojaan, mikä on ilmatoriskien merkitys rahoitusvakaudelle. Suomen Pankki on mukana viranomaisten yhteistyöverkostossa, joka parantaa ymmärrystä ilmatoriskeistä ja luo kehikkoa parhaista tavoista ottaa ilmatoriskit huomioon. Näitä periaatteita on tarkoitus tuoda finanssitoimialalle yhteistyössä sääntelijöiden ja finanssitoimijoiden kanssa.

Viitteet

1. Tilastosta puuttuu ulkomaisten luottolaitosten online-lainananto. Ks. tarkemmin luku Kulutusluottojen kanta kasvaa yhä, mutta tilastoinnissa katvealueita. ↑
2. Kotitalouksien taloyhtiölainoista ei ole täsmällisiä tilastoja, mutta lainakannasta on esitetty erisuuruisia arvioita. Tilastokeskuksen arvion mukaan kotitalouksien omistamien taloyhtiöiden lainakanta oli kesäkuussa 2018 noin 19,3 mrd. euroa. Finanssivalvonnan mukaan yksityisten kotimaisten asunto-osakeyhtiöiden lainat ilman rakennusaikaista rahoitusta olivat samalla ajanhetkellä 12,5 mrd. euroa. Suomen Pankin

tekemän kyselyn mukaan vastaava lainakanta mukaan lukien rakennusaikainen rahoitus oli vuotta aiemmin 15,9 mrd. euroa (<https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/artikkelit/vilkas-rakentaminen-kasvattaa-asuntoyhteisojen-lainakantaa/>). †

3. Ks. Rakennusaikaisessa rahoituksessa ja taloyhtiölainoissa yhä enemmän riskejä. †
4. Finanssivalvonnan mukaan luottolaitoksien asuntolainoista 1,5 % oli ongelmalainoja (eli järjestämättömiä lainoja) kesäkuun 2018 lopussa, mutta kulutusluotoista osuus oli 3,7 % (http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/valtari/Pages/pankkisektori_300618.aspx). †
5. Valtakunnanvoudinviraston mukaan vuoden 2017 lopussa Suomessa oli ulosotossa 2,3 mrd. euron edestä muita yksityisoikeudellisia saamisia kuin elatusapuja. Luku oli noin 200 milj. euroa suurempi kuin vuotta aiemmin. †
6. Suomen Asiakastiedon tiedote 2.3.2017: "Valmiiksi ylivelkaantuneet hakevat lisää luottoja". †
7. Selvityksen on määrä valmistua maaliskuun 2019 loppuun mennessä. Ks. tarkemmin https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/tyoryhma-selvittamaan-kotitalouksen-velkaantumisen-rajoittamista. †
8. Suomen Pankin (vakauservio 16.5.2018) lisäksi mm. Euroopan järjestelmäriskikomitea (varoitusta Suomen asuntomarkkinoiden haavoittuvuuksista 22.9.2016) ja Kansainvälinen valuuttarahasto (lausunto Suomen taloudesta 6.11.2018) ovat arvioineet, että lainanhakijan tuloihin sidotut makrovakaustilanteet olisivat Suomessa hyödyllisiä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. †
9. Tontteihin sijoittavat etenkin kiinteistörahastot, joiden omistajina ovat pääosin kotimaiset institutionaaliset sijoittajat. †
10. Tontin lunastushinta voidaan sitoa esimerkiksi elinkustannusindeksiin. †
11. Suuret yksittäiset transaktiot, kuten Spondan myynti Blackstonelle, selittävät kuitenkin suuren osan vuoden 2017 kaupoista. †
12. Rakenteellista rahoitusvajetta eli luottojen ja talletusten suhdetta kuvaava LTD-tunnusluku kasvoi vuoden 2017 lopun 122 prosentista kesäkuun 2018 lopun 131 prosenttiin. EU-tasolla LTD oli keskimäärin 119 % maaliskuun lopulla 2018. Suomessa toimii myös luottolaitoksia, jotka eivät ota lainkaan vastaan yleisötalletuksia, vaan rahoittavat kaiken antolainauksensa markkinaehtoisesti. Koko luottolaitossektorin LTD-luku olikin kesäkuun 2018 lopussa 189 %. †
13. Nordean konsernitase vuoden 2017 tilinpäätöksessä oli 582 mrd. euroa, mikä oli noin 2,6 kertaa niin suuri kuin Suomen bruttokansantuote samana vuonna. Ks. myös <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2018/nordean-kotipaikka-siirtyi-suomeen-pankkisektori-kasvoi-yhdeksi-euroopan-suurimmista/>. †
14. Ks. Koskinen ja Laakkonen (2018) Riskilisien äkillinen kasvu arvopaperimarkkinoilla

- edelleen suurin kansainvälinen rahoitusvakausuhka. Euro & talous -analyysiartikkeli. ↑
15. Artikkelia kirjoitettaessa ei ole vielä selvää, hyväksyykö Ison-Britannian parlamentti erosopimuksen joulukuun 11. päivä. ↑
 16. Ks. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/2/pohjoismaiset-pankit-muuttuvat-digiaikaisiksi/>. ↑
 17. Ks. <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2018/lahimaksu-korvaa-pin-maksuja-jakateista/>. ↑
 18. Ks. <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2017/kyberriskit-huomioitava-jotta-rahoitusvakaus-sailyy/>. ↑

Asiasanat

asuntoluotonanto, digitalisaatio, ilmastonmuutos, kulutusluotot, pankkisektori, rahoitusvakaus, velkaantuminen