Vakausarvio

Vakausarvio: Velkakatto ja asuntolainojen pituusrajoitus tarvitaan patoamaan rahoitusvakausriskejä

Rahoitusvakaus | 04.05.2021

Asumisen rahoitukseen liittyvät haavoittuvuudet ovat Suomessa kasvaneet koronapandemian aikana. Pitkiä asuntolainoja otetaan enemmän kuin koskaan, ja entistä suurempi osa uusista asuntolainoista on myönnetty lainansaajille, joiden velat muodostuvat erittäin suuriksi suhteessa tuloihin. Kotitalouksien velkaantuneisuuden itsepintainen kasvu heikentää talouden kykyä selvitä tulevista talouskriiseistä. Kotitalouksien velkakatto ja asuntolainojen pituusrajoitus tulisi saada viipymättä käyttöön lainaehtojen höltymisen pysäyttämiseksi.



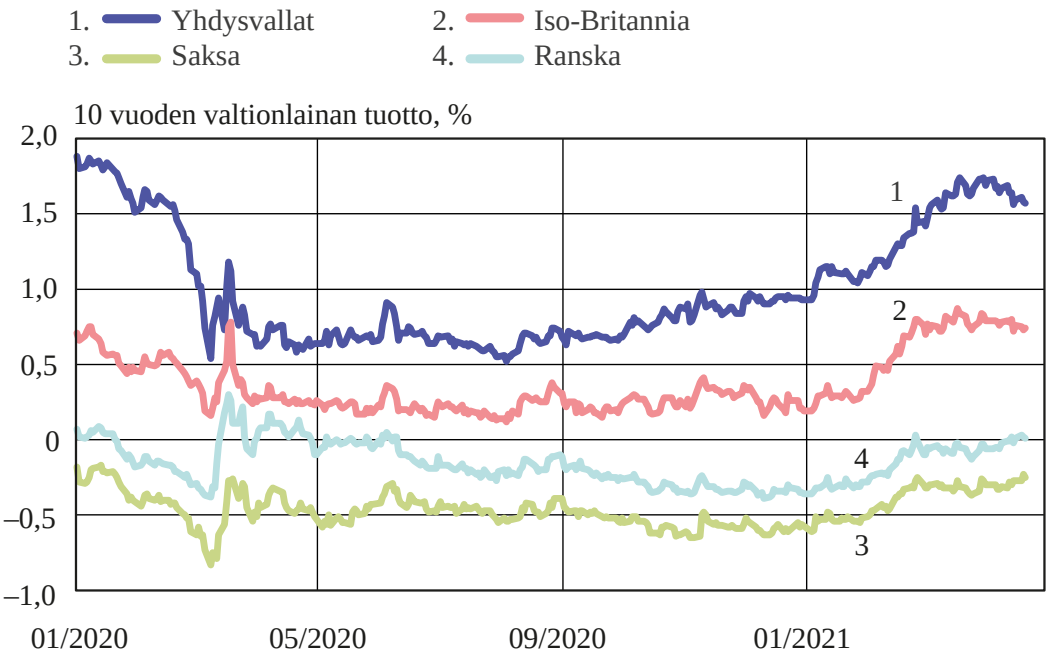
Kansainvälisen rahoitusjärjestelmän vakaus nojaa tukitoimiin

Koronapandemia hallitsee edelleen kotimaisia ja kansainvälisiä talouden ja rahoitusvakauden näkymiä. Maailmantalouden tilan odotetaan vähitellen toipuvan vuonna 2021 rokotusohjelmien edetessä, mutta pandemiatilanne on edelleen vakava ja talousnäkymät ovat yhä epävarmat etenkin lyhyellä aikavälillä. Kansainvälisen rahoitusjärjestelmän vakaus nojaa elvyttävään raha- ja finanssipolitiikkaan ja muihin tukitoimiin.

Keväällä 2021 globaalit rahoitusolot kiristyivät jonkin verran. Rokoteohjelmien käynnistyminen ja Yhdysvaltojen finanssipoliittinen elvytyspaketti kasvattivat optimismia talouden toipumisesta, mikä nosti pitkien valtionlainojen korkoja etenkin Yhdysvalloissa ja näkyi myös euroalueen maiden valtionlainoissa (kuvio 1). Myös pitkien yritysjoukkolainojen korot nousivat, ja volatiliteetti osakemarkkinoilla kasvoi maailmanlaajuisesti.

Kuvio 1.

Pitkien valtionlainojen korot nousivat keväällä 2021 etenkin Yhdysvalloissa



Lähde: Macrobond.

23.4.2021
eurojatalous.fi

Suomen rahoitusjärjestelmän vakauden näkökulmasta keskeisimmät uhat liittyvät pandemian pitkän aikavälin vaikutuksiin. Tukitoimilla on luotu siltaa välittömien ongelmien yli, mutta pandemian negatiiviset vaikutukset yritysten ja kotitalouksien velkakestävyyteen ovat tukitoimien vuoksi vielä osin pimennossa. Ratkaisevaa on, miten velkaisimmat ja pandemiasta eniten kärsineet yritykset ja kotitaloudet kykenevät suoriutumaan velvoitteistaan lyhennysvapaiden ja muiden tukitoimien päättymisen jälkeen.

Eurooppalaiset pankit ovat pystyneet kevyen rahapolitiikan, sääntelyn tilapäisten kevennysten ja muiden toimien tukemina välittämään rahoitusta yrityksille ja kotitalouksille. Pankkien

luottoriskit ovat kuitenkin kasvaneet ja voivat kasvaa edelleen, jos pandemia pitkittyy (ks. Pandemia varjostaa edelleen Euroopan pankkien luottoriskinäkymiä). Pankkien asiakkaille myönnetyt lyhennysvapaat ja muut maksujoustot ovat toistaiseksi hillinneet ongelmalainojen kasvua, ja osa yritys- ja kotitalouslainoista on edelleen pandemian aikana alkaneiden lyhennysvapaiden piirissä.

Pohjoismaiset asuntomarkkinat vilkastuneet heikosta talouskehityksestä huolimatta

Asunto- ja liikekiinteistölainat muodostavat valtaosan pohjoismaisten pankkien lainanannosta. Velkaantuneet kotitaloudet ja kiinteistösijoittajat ovat toistaiseksi pystyneet hoitamaan velkojaan varsin hyvin pandemian aiheuttamista talousvaikeuksista huolimatta. Lainanannon kasvuun ja asuntomarkkinoiden viimeaikaiseen, talouden suhdannetilanteeseen nähden hyvin vahvaan kehitykseen liittyy kuitenkin huolia (ks. Pohjoismaiset asuntomarkkinat vahvassa vedossa, mutta eivät ilman riskejä).

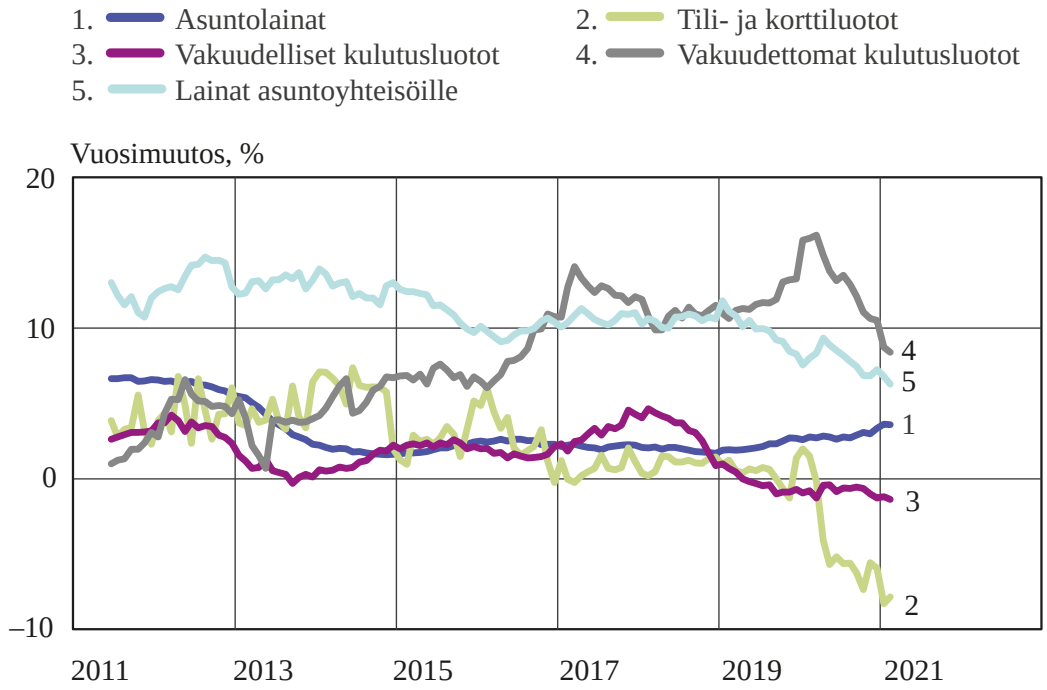
Asuntokauppa on ollut Pohjoismaissa pandemian ensi vaiheen jälkeen vilkasta. Asuntojen hinnat ovat nousseet nopeasti etenkin Ruotsissa ja Norjassa, missä asunnot ovat olleet jo ennestään kalliita. Alhaiset korot ja muut talouden elvyttämiseksi suunnatut tukitoimet ovat osaltaan edistäneet tätä kehitystä. Asuntomarkkinoiden riskit kasvavat, jos lainanotto perustuu odotuksiin, että korot pysyvät pitkään poikkeuksellisen alhaisina ja kiinteistöjen arvot nousevat jatkuvasti kaupunkikeskuksissa.[1]

Suomessa pandemian ensimmäinen aalto keväällä 2020 vaimensi asuntokauppaa ja uutta asuntolainanantoa vain tilapäisesti, eivätkä myytyjen asuntojen hinnat tuolloin juuri poikenneet vuotta aiemmista. Asuntokauppa elpyi kesällä nopeasti. Loppuvuonna ja vuoden 2021 alussa kauppa oli vuodentakaista vilkkaampaa. Suurissa kaupungeissa asuntojen hinnat nousivat, ja hintojen eriytyminen kasvukeskusten ja muun Suomen välillä jatkui.

Asuntolainakannan kasvu on kiihtynyt sekä uusien asuntolainanostojen että keväällä 2020 neuvoteltujen määräaikaisten lyhennysvapaiden vuoksi (kuvio 2). Taloyhtiölainojen ja muiden asuntoyhteisölainojen kannan kasvu on sen sijaan hidastunut asuntorakentamisen vähenemisen myötä. Vauhti on kuitenkin edelleen varsin nopea, ja asuntorakentaminen on runsaampaa kuin esimerkiksi kymmenen viime vuoden aikana keskimäärin.

Kuvio 2.

Asuntolainakannan kasvu nopeutunut, kulutusluottojen hidastunut



Asuntolainat ja kulutusluotot kotitalouksille ja lainat asuntoyhteisöille Suomen luottolaitoksista.
Lähde: Suomen Pankki.

23.4.2021
eurojatalous.fi

Pandemia vähensi ammattimaisten kiinteistösijoittajien tuottoja ja kauppoja Suomen ja muiden Pohjoismaiden kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Etätyön yleistyminen ja verkkokaupan kasvu ovat heikentäneet toimisto- ja liiketilojen houkuttelevuutta sijoituskohteina. Asuntosijoitusten osuus ammattimaisten kiinteistösijoittajien salkuissa on kasvanut. Ulkomaisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistösijoituskannasta kasvoi vuoden 2020 aikana pandemiasta huolimatta.

Suomessa liikekiinteistöjen omistajat ovat joutuneet neuvottelemaan vuokrasopimuksia uudelleen, ja kiinteistöjen käyttöasteet ovat osittain laskeneet. Hotellikiinteistöjen, toimistojen ja liiketilojen vuokratuotot pienentyivät vuonna 2020. Sen sijaan asunto-, yhteiskunta- ja logistiikkakiinteistöihin tehtyjen sijoitusten tuottojen kehitys on ollut pandemian aikana verrattain hyvä.

Pandemian pitkittymisen vuoksi kiinteistöalan rahoituksen ehdoissa on Suomessa nähtävissä lievää kiristymistä, ja kiinteistöalalle myönnettyjen lainojen kasvuvauhti on hidastunut. Kotimaisilla pankeilla on huomattavasti saatavia kiinteistöalalta, mutta pääosa näistä vastuista liittyy asuntomarkkinoihin. Pankkien saamiset pandemiasta eniten kärsineiltä kotimaisilta kiinteistömarkkinoiden toimijoilta, esimerkiksi hotellien, kauppakeskusten ja toimistorakennusten omistajilta, ovat kuitenkin suhteellisen vähäiset.

Erittäin pitkät asuntolainat kasvattavat velkaantuneisuutta

Uusien asuntolainojen ehdot ovat keventyneet entisestään Suomessa. Lainakorot ovat laskeneet historiallisen alhaisiksi, sillä marginaalit ovat keskimäärin hieman kaventuneet ja euriborkorkoihin sidottujen asuntolainojen viitekorot ovat pysyneet käytännössä nollassa.

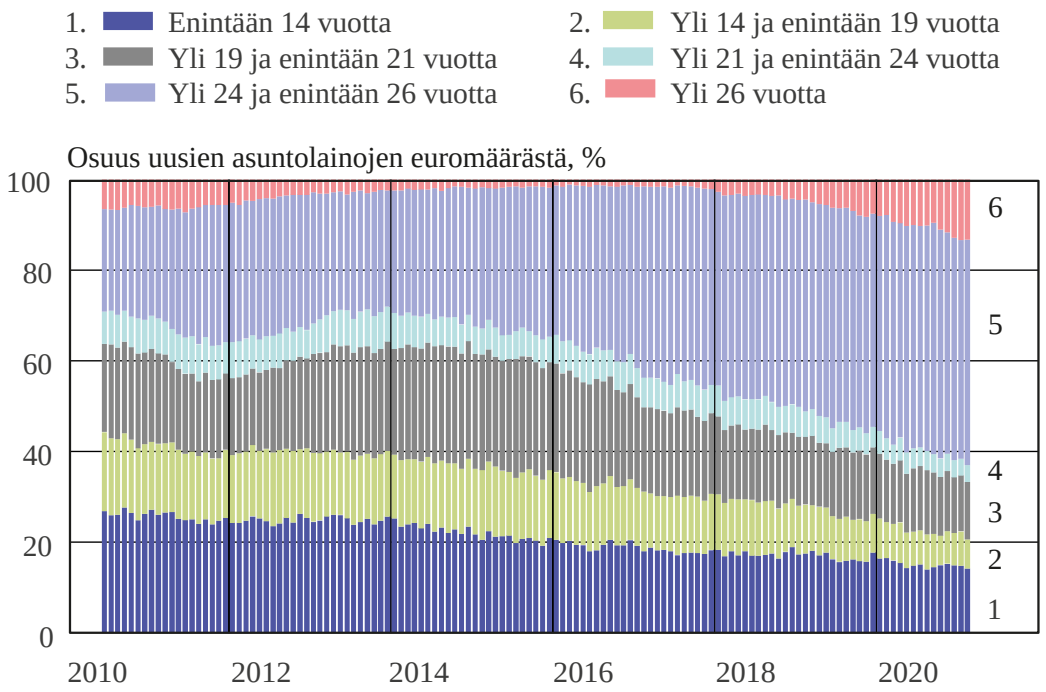
Finanssivalvonnan johtokunta palautti kesäkuun 2020 lopussa muita uusia asuntolainoja kuin ensiasuntolainoja koskevan enimmäisluototussuhteen eli ns. lainakaton takaisin sen lakisääteiselle perustasolle 90 prosenttiin. Päätös antoi pankeille mahdollisuuden myöntää vakuuksiin nähden suurempia lainoja. Toimenpiteellä tuettiin asuntomarkkinoiden toimintaa pandemian aiheuttamassa heikossa taloustilanteessa.

Uudet asuntolainat ovat Suomessa useimmiten noin 25 vuoden pituisia, mutta tätä pidemmät, noin 30 ja 35 vuoden pituiset, asuntolainat ovat yleistyneet kahden viime vuoden aikana (kuvio 3). Lisäksi lainojen keskikoko on kasvanut. Uusia asuntolainoja ottaneista kotitalouksista monilla on hyvin runsaasti velkaa suhteessa tuloihin (ks. Uusilla asuntolainanottajilla yhä enemmän velkaa suhteessa tuloihin).

Erittäin pitkien asuntolainojen yleistyminen ja tuloihinsa nähden runsaasti velkaantuneiden asuntolainanottajien lainanoton kasvu ovat huolestuttavia ilmiöitä rahoitusvakauden näkökulmasta. Myös Finanssivalvonnan johtokunta on toistuvasti korostanut lainanottajien maksukyvyn huolellisen arvioinnin tärkeyttä ja kehottanut lainanantajia noudattamaan pidättyväisyyttä tavanomaista pidempien ja lainanhakijan tuloihin nähden hyvin suurten lainojen myöntämisessä.[2]

Kuvio 3.

Uusien asuntolainojen pitkät takaisinmaksuajat yleistyneet

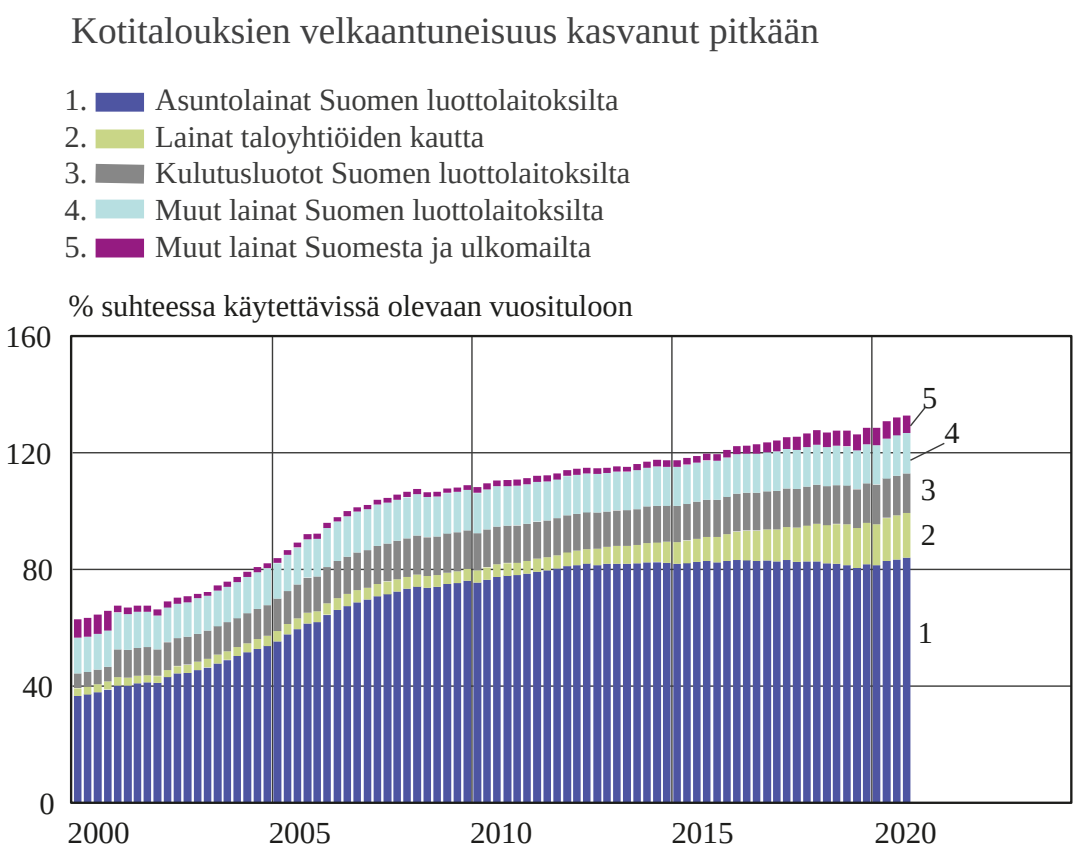


Lähde: Suomen Pankki.

23.4.2021
eurojatalous.fi

Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut edelleen pandemian aikana, kun velat ovat kasvaneet tuloja nopeammin. Valtaosa velasta ja sen kasvusta pitkällä aikavälillä on asumiseen liittyvää velkaa eli kotitalouksien asunto- ja sijoitusasuntolainoja sekä omistus- ja sijoitusasuntoihin liittyviä taloyhtiölainoja (kuvio 4). Sijoitusasunto- ja taloyhtiölainojen suhteellinen merkitys asuntorahoituksessa on kasvanut viime vuosina, mikä on osaltaan kasvattanut asuntorahoituksen ja velkaantumisen riskejä (ks. Sijoitusasuntolainojen erittely asuntolainoista tarkentaa kuvaa kotitalouksien velkaantumisesta ja Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus vaikuttaisi vain osaan rakentamisen rahoituksesta).

Kuvio 4.



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

23.4.2021
eurojatalous.fi

Suomessa toimivien luottolaitosten myöntämien kulutusluottojen kasvu on hidastunut tuntuvasti pandemian puhkeamisen jälkeen (kuvio 2). Kotitalouksien kulutus supistui vuonna 2020 pandemiaan liittyvien rajoitustoimien, lomautusten ja kuluttajien varovaisuuden lisääntymisen myötä. Samaan aikaan monien kotitalouksien säästöt kasvoivat. Kuluttajansuojalain muutoksena asetettu tiettyjen kulutusluottojen 10 prosentin korkokatto ja suoramarkkinoinnin kielto ovat voimassa syyskuun 2021 loppuun saakka.

ⓘ Ehdotetut keinot kotitalouksien liiallisen velkaantumisen

ehkäisemiseksi

Valtiovarainministeriön (VM) työryhmä, jossa olivat edustettuina useat viranomaiset ja finanssitoimiala, julkisti selvityksensä lokakuussa 2019.[3] Tässä selvityksessä Leena Mörttisen johtama työryhmä ehdotti kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisyyn muun muassa seuraavia lainsäädäntöön sisällytettäviä rajoitteita, jotka asetettaisiin koskemaan sekä pankkeja että muita luotonmyöntäjiä.

Enimmäisvelkasuhde

Enimmäisvelkasuhde eli ns. velkakatto rajoittaisi velkaantumista suhteessa tuloihin. Lainaa hakevan henkilön tai kotitalouden kokonaisvelkoihin laskettaisiin asuntolainat, taloyhtiölainat ja kulutusluotot. Nämä kokonaisvelat jaettaisiin lainaa hakevien yhteenlasketuilla bruttovuosituloilla eli palkka-, pääoma- ja etuustuloilla ennen veroja ja vähennyksiä. Velkakattoa sovellettaisiin tilanteissa, joissa ollaan myöntämässä asuntolainaa tai suurta kulutusluottoa.

Työryhmä ehdotti, että valtaosa lainoista tulisi mitoittaa niin, ettei haetun uuden lainan ja mahdollisten aiempien lainojen yhteismäärä ole suurempi kuin 450 % suhteessa velan hakijan tai hakijoiden vuosittaisiin bruttotuloihin. Lisäksi lainanantajan olisi mahdollista arviontinsa perusteella joustaa yksittäisen lainanottajan tilanteessa ja myöntää velka-tulosuhteeltaan suurempia lainoja enintään 15 % myönnettävien lainojen euromäärästä.

Asunto- ja taloyhtiölainojen enimmäistakaisinmaksuajat

Asuntolainojen ja uudisrakentamista varten otettujen taloyhtiölainojen enimmäispituus rajattaisiin 25 vuoteen. Rajoitteista saisi kuitenkin poiketa 10 prosentissa myönnettävien lainojen euromäärästä, eli osa lainoista saisi olla pidempiä kuin 25-vuotisia.

Ehdotus asuntolainan enimmäispituudesta ei sulje pois mahdollisuutta lyhennysvapaisiin laina-aikana. Uudiskohteiden taloyhtiölainoille ei sallittaisi lyhennysvapaita asuntojen valmistumisen jälkeisten viiden vuoden aikana.

Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus

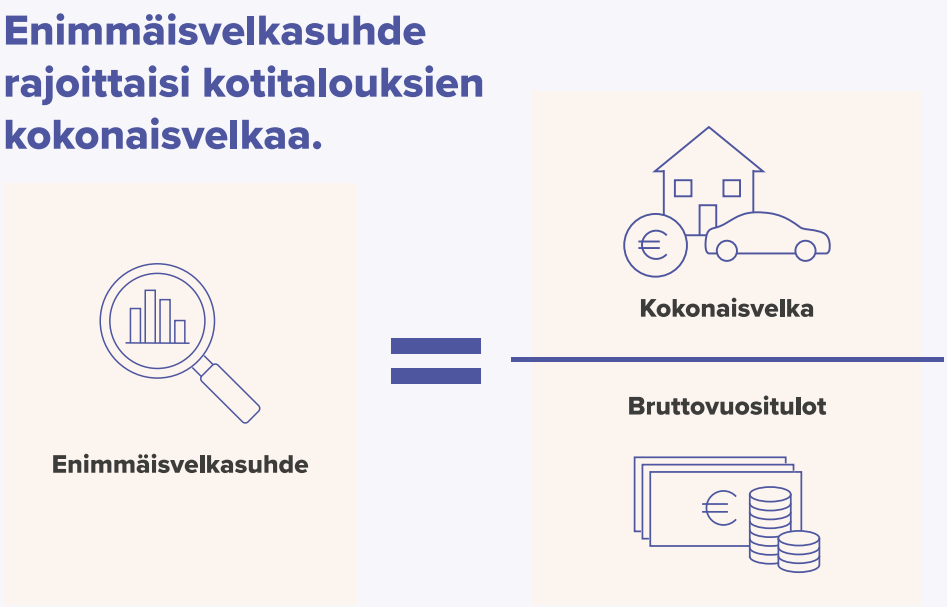
Uudisrakentamista varten otetuille taloyhtiölainoille asetettaisiin 60 prosentin

enimmäisluotto-osuus, jonka mukaan taloyhtiölle saisi rakentamisvaiheessa myöntää yhtiölainaa enintään 60 % myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Muut ehdotukset

Työryhmä ehdotti Finanssivalvonnan valvovan tulevaisuudessa myös sellaisia luotonantajia, jotka eivät ole pankkeja. Luotonantajat eivät myöskään saisi myöntää lainaa sellaisille hakijoille, jotka eivät todennäköisesti kykene maksamaan lainaa takaisin.

Kuvio 5.



Lähde: Suomen Pankki.

Velat kasvavat – velkakatolla alkaa olla kiire

Kun koronapandemiaan liittyvä suurin epävarmuus väistyy, on perusteltua laajentaa Suomen makrovakausvälineistöä tuomalla valtiovarainministeriön työryhmän ehdottamia keinoja lainsäädäntöön (ks. Ehdotetut keinot kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseksi).[4] Suomen Pankki tukee työryhmän ehdotuksia.[5]

Lainanotto auttaa kotitalouksia tasaamaan menojaan eri elämänvaiheissa, mutta tuloihin nähden suuri velkaantuneisuus heikentää sekä kotitalouksien että kansantalouden kykyä sopeutua mahdollisiin negatiivisiin yllätyksiin. Ehdotetulla enimmäisvelkasuhteella eli ns. velkakatolla

ehkäistäisiin kotitalouden kokonaisvelkojen kasvamista erittäin suuriksi suhteessa kotitalouden maksukykyä kuvaaviin tuloihin.

Velkakattoa tarvitaan vahvistamaan kotitaloussektorin ja kansantalouden kriisinsietokykyä sekä jarruttamaan kotitalouksien velkaantumisen liiallista kasvua. Velkaantuneisuuden jatkuva kasvu korostaa tarvetta saattaa velkakattoa koskeva sääntely voimaan ripeästi. On myös tärkeää asettaa velkakatto mahdollisimman kattavaksi eli koskemaan luottolaitosten lisäksi myös muita kotitalouksille luottoa myöntäviä toimijoita.

Työryhmän ehdottama velkakaton mitoitus olisi käytettävissä olleiden tietojen[6] mukaan pääosin sallinut vallinneen lainanannon. On perusteltua pyrkiä mitoittamaan velkakatto niin, että se ei voimaan tullessaan muuta lainanantokäytäntöjä äkillisesti ja merkittävästi. Kun lainananto kotitalouksille voi jatkua pääosin kuten aiemminkin, uuden sääntelyn mahdollisilta kielteisiltä vaikutuksilta kotitalouksiin, asuntomarkkinoihin ja talouteen voidaan välttyä.[7]

Tuoreimmalla aineistolla tehdyt laskelmat kertovat velkaantumisen kasvusta. Suomen Pankissa tehdyt laskelmat osoittavat, että uusia asuntolainoja ottaneiden kotitalouksien kokonaisvelat ovat kahdessa vuodessa kasvaneet tuloihin nähden. Tämän vuoksi velkakatto jouduttaisiin nyt mitoittamaan jo noin 500 prosenttiin, jos sen välittömät vaikutukset lainanantoon pyrittäisiin pitämään vähäisinä (ks. Uusilla asuntolainanottajilla yhä enemmän velkaa suhteessa tuloihin).

Suuret velka-tulosuhteet ovat yleisempiä kasvukeskuksissa kuin muualla Suomessa. Suuret velka-tulosuhteet ovat olleet harvinaisempia ensiasuntolainoissa kuin muissa uusissa asuntolainoissa. Tämä johtuu ensiasunnonostajien pienemmistä kokonaisveloista muihin asunnonostajiin verrattuna. Siten velkakatto ei näytä kohdistuvan erityisesti ensiasuntojen rahoitukseen. Velkakaton vaikutukset pitkän aikavälin talouskasvuun olisivat Suomen Pankissa tehdyn analyysin perusteella maltilliset. Velkakatto näyttäisi lisäksi vaimentavan talouden suhdannevaihteluita tehokkaammin kuin Suomessa nykyisin käytössä oleva asuntolainojen enimmäisluototussuhde (ks. Velkakatto vaimentaisi talouden heilahteluja).

Julkisessa keskustelussa on esitetty näkemyksiä, joiden mukaan velkakaton käyttöönotto vaikeuttaisi asunnon hankintaa erityisesti kasvukeskuksista ja vähentäisi siten työvoiman alueellista liikkuvuutta. Mahdollista velkakattoa suurempi este työn perässä muuttamiselle on kuitenkin asuntojen hintojen alueellinen eriytyminen, joka on kaupungistumiseen liittyvä maailmanlaajuinen ilmiö. Rahoitusvakauden turvaamisen kannalta tärkeistä uudistuksista pidättäytyminen tai niiden vesittäminen olisi väärä ja tehoton tapa ylläpitää työvoiman liikkuvuutta. Työn perässä muuttamista ja asuntojen hintojen tasapainoista alueellista kehitystä tuetaan paremmin huolehtimalla erityisesti asuntojen riittävästä tarjonnasta kasvavilla alueilla.

Asuntorahoituksen eri muotoja on säänneltävä tasapuolisesti

Kotitalouksien runsaaseen velkaantumiseen liittyvien jo ennestään suurten haavoittuvuuksien lievittämiseksi on tarpeen, että uusien asuntolainojen enimmäispituutta rajoitetaan. Velkakaton lisäksi valtiovarainministeriön työryhmän ehdottama asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuaika tulisi ottaa viipymättä käyttöön (ks. Ehdotetut keinot kotitalouksien liiallisen velkaantumiseni ehkäisemiseksi). Asuntolainojen enimmäispituus vähentäisi lainanhakijan velanhoitokykyyn nähden erittäin suurten lainojen myöntämistä, koska lainansaajan tulisi pääsääntöisesti pystyä maksamaan lainansa takaisin vaatimuksen mukaisessa määräajassa. Osa lainanantajista on tarjonnut yli 25 vuoden pituisia lainoja, eikä ehdotettu sääntely välttämättä sallisi niiden myöntävän yhtä paljon pitkiä lainoja kuin nykyisin (ks. Uusilla asuntolainanottajilla yhä enemmän velkaa suhteessa tuloihin).

Suuret yhtiölainaosuudet ja taloyhtiölainojen lyhennysvapaat laina-ajan alussa puolestaan heikentävät asunnonostajien kykyä arvioida yhtiölainojen hoitokustannuksia. Osa ostajista saattaa sen vuoksi hankkia lainan- ja vastikkeenhoitokykyynsä nähden liian kalliin asunnon. Isot yhtiölainaosuudet altistavat kotitalouksia ja kansantaloutta liiallisen velkaantumisen riskeille.

Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus rajoittaisi erittäin suuriin taloyhtiölainoihin liittyviä riskejä. Ehdotettu rajoitus sallisi edelleen merkittävien taloyhtiölainaosuuksien käytön uusien omistusasuntojen rakentamisen rahoituksessa. Enimmäisluotto-osuuden vaikutus uudisrakentamiseen ja sen rahoitukseen riippuisi rakennusyhtiöiden mahdollisuudesta käyttää muita rahoituslähteitä taloyhtiölainojen rinnalla (ks. Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus vaikuttaisi vain osaan rakentamisen rahoituksesta).

Kansalaisten talousosaamisella on tärkeä rooli liiallisen velkaantumisen ehkäisemisessä. Suomen Pankki jätti oikeusministeriölle ehdotuksensa talousosaamisen kansalliseksi strategiaksi tammikuussa 2021.[8] Tavoitteena on auttaa ihmisiä tekemään taloudenpitonsa kannalta järkeviä päätöksiä ja välttämään ylivelkaantumista.[9] Kotitalouksien taloudenhallintaa tulee edistämään myös vuonna 2024 toimintansa aloittava positiivinen luottotietorekisteri, johon sisältyy tietoja lainanhakijoiden kokonaisveloista.[10]

Koronan kaikkia vaikutuksia yrityksiin ei ole vielä nähty

Yritykset ja Suomen kansantalous ovat selvinneet kriisistä toistaiseksi vähemmin vaurioin kuin useimmat muut Euroopan maat (ks. Suomalaisten yritysten ongelmaluottojen määrä pysynyt maltillisena). Tässä ovat auttaneet muun muassa suorat tuet, pankkien myöntämät yritysluottojen lyhennysvapaat ja yritysten omat sopeutustoimet. Kriisi on kuitenkin iskenyt rajusti erityisesti

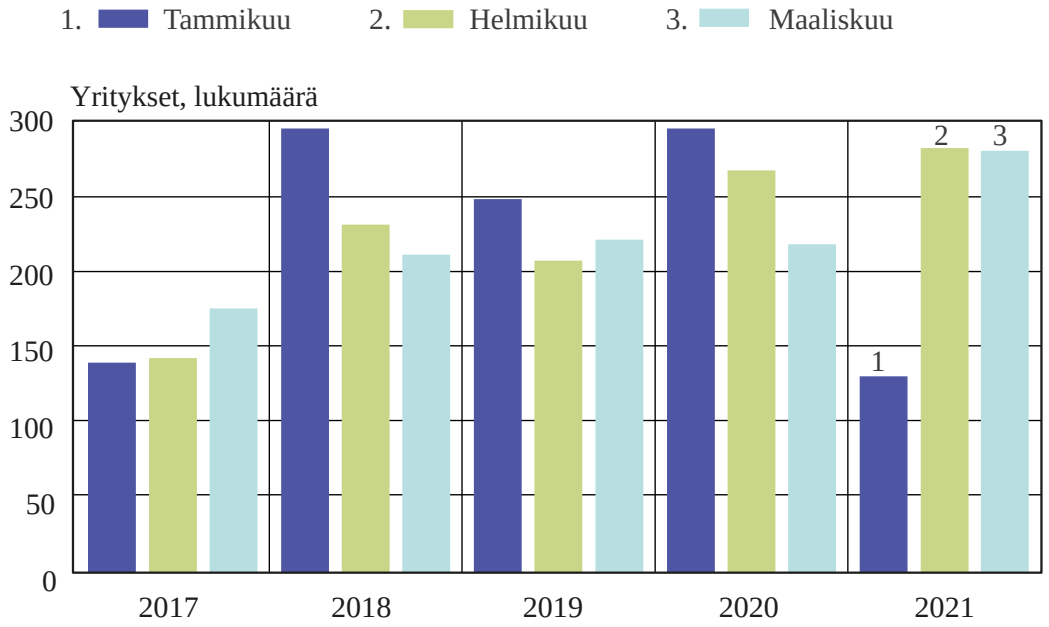
moniin palvelutoimialoihin.

Suomalaisten pankkien hoitamattomien ja lainanhoitojoustollisten yritysluottojen osuus yrityslainakannasta kasvoi vuonna 2020 vain niukasti vuoden 2019 lopusta. Myös pankkien luottotappiot yritys- ja kotitalousluotoista ovat toistaiseksi kasvaneet vain maltillisesti pandemian alkuvaiheessa esitettyihin synkimpiin uhkakuviin nähden. Jos Suomen talous toipuu pandemiasta ennustetusti, pankkien luottotappiot eivät kasva niin paljon kuin Suomen Pankin keväällä 2020 julkaistuissa luottotappioskenaarioissa.[11]

Yritysten selviämiseen korona-ajan yli ja siihen, miten suuria riskejä yrityssektori aiheuttaa rahoitusjärjestelmälle pitkällä aikavälillä, liittyy kuitenkin edelleen suurta epävarmuutta. Yrityksille suunnatut väliaikaiset helpotukset – kuten tammikuussa 2021 päättyneet konkurssilainsäädännön kevennykset sekä keväällä 2020 myönnetyt yrityslainojen lyhennysvapaat – ovat saattaneet vain lykätä joidenkin yritysten ylitsepääsemättömiä ongelmia. Vireille pantujen konkurssien määrä helmi-maaliskuussa 2021 oli kuitenkin vain lievästi suurempi kuin niiden määrä samoina kuukausina vuosina 2017–2020. (kuvio 6).

Kuvio 6.

Pandemia ei ole merkittävästi lisännyt vireille pantuja konkursseja



Lähde: Tilastokeskus.

23.4.2021
eurojatalous.fi

Koronapandemian kaltaiset kriisit heikentävät kriisistä kärsivien yritysten luottokelpoisuutta ja kasvattavat näille yrityksille myönnettyjen lainojen luottoriskiä. Pandemia näyttäisi vaikuttaneen suomalaisten pankkien uusien yritysluottojen keskimääräisiin marginaaleihin vain vähän. Yrityksille ja pankeille tehtyjen kyselyjen perusteella pandemia ei myöskään näytä kiristäneen merkittävästi rahoittajien luottopolitiikkaa.[12]

Toimintaympäristöön liittyvä epävarmuus saa yritykset lykkäämään tuotannollisia investointejaan, kunnes talouden näkymät selkeytyvät. On tärkeää, että pankkisektorilla on riittävä kyky tukea yritysten investointeja ja Suomen talouden toipumista, kun investoinnit ja niihin liittyvä rahoituksen kysyntä jälleen viriävät.

Kotimaiset pankit välttyneet pahimmalta

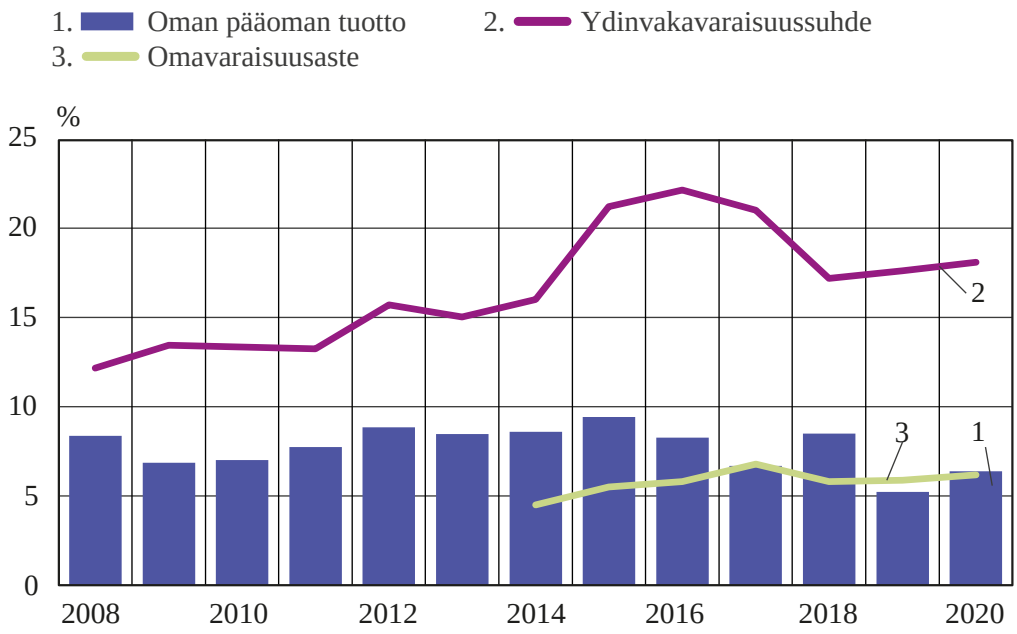
Suomessa pandemian suora vaikutus pankkien toimintaan on ollut vähäisempi kuin moniin muihin

toimialoihin. Suomen luottolaitossektorin kannattavuus parantui vuonna 2020. Korkokate kasvoi Finanssivalvonnan mukaan noin 4 % vuodesta 2019 lähinnä korkokulujen pienenemisen ansiosta.[13] Kulut pienenivät, joskin vertailuvuonna tehtiin runsaasti kertaluontoisia kulukirjauksia. Yksikään pankkiryhmittymä ei tehnyt tappiota.

Suomen luottolaitossektorin kokonaisvakavaraisuus oli vuoden 2020 lopussa yli 21 % ja ydinvakavaraisuussuhdekin yli 18 % (kuvio 7).[14] Voitonjaon rajoitteet vahvistivat osaltaan pankkien tappionsietokykyä. Suomalaisten pankkien luottoluokitukset ovat pysyneet vakaina.

Kuvio 7.

Suomen pankkisektorin ydinvakavaraisuus ja kannattavuus paranivat vuonna 2020



Lähde: Finanssivalvonta.

23.4.2021
eurojatalous.fi

Keskuspankkirahoituksen osuus pankkien varainhankinnassa kasvoi kesäkuun 2020 pitempiaikaisten rahoitusoperaatioiden yhteydessä. Myös kotitalouksien ja yritysten talletukset ovat kasvaneet pandemian aikana. Suomalaisten luottolaitosten liikkeeseen laskemien velkapapereiden kanta pysyi lähes ennallaan tammikuusta 2020 tammikuuhun 2021. Entistä suurempi osa tästä varainhankinnasta on pitkäaikaista, mikä vähentää maksuvalmiusriskejä.

Suomalaispankkien katettujen joukkovelkakirjojen korot ovat yhä negatiiviset. Noin 3–5 vuotta pitkien katettujen joukkovelkakirjojen korot ovat pysyneet alkuvuonna 2021 lähes ennallaan.

Useimmissa pankeissa luottotappiovarauksia kirjattiin vuonna 2020 selvästi enemmän kuin vuonna 2019, etenkin ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Pandemia voi heikentää asiakkaiden maksukykyä pitkäaikaisesti, eivätkä kaikki vaikutukset pankkien luottosalkkuihin ole vielä näkyvissä. Pankkien on siksi syytä edelleen varautua luottokannan mahdolliseen heikentymiseen.

Suomalaiset vahinkovakuutusyhtiöt ovat pysyneet vakavaraisina. Vahinkovakuutusyhtiöiden vakavaraisuutta vahvistivat vuonna 2020 sekä sijoitustoiminnan positiivinen tulos että vakuutusliiketoiminnan kannattavuuden parantuminen. Henkivakuutussektorin vakavaraisuus säilyi hyvänä, vaikka heikentyi vuodentakaisesta.[15]

Finanssikriisin jälkeen parannettu rahoitussääntely auttanut pandemian yli

Koronapandemian negatiivisia vaikutuksia talouteen on vaimennettu monin keskuspankki- ja makrovakauspolitiikan sekä pankkivalvonnan ja -sääntelyn keinoin.[16] Koronapandemia oli monissa maissa ensimmäinen testi, joka osoitti miten makrovakauspolitiikalla voidaan vahvistaa pankkien luotonantokykyä. Esimerkiksi Suomessa Finanssivalvonnan johtokunta kevensi suomalaisten luottolaitosten lisäpääomavaatimuksia huhtikuussa 2020. Toimenpiteiden tavoitteena oli ylläpitää rahoitusjärjestelmän vakautta sekä luotonantoa yrityksille ja kotitalouksille.[17]

Luottolaitoksille asetettavien lisäpääomavaatimusten käytöstä säädetään EU:n vakavaraisuusdirektiivillä, jota muutettiin vuonna 2019 annetulla ns. pankkipaketilla. Pankkipaketin edellyttämät muutokset Suomen luottolaitoslakiin tulivat voimaan huhtikuussa 2021.[18]

Lakimuutokset poistavat lisäpääomavaatimusten käyttöön liittyviä päällekkäisyyksiä ja sallivat ns. järjestelmäriskipuskurin aiempaa kohdennetumman käytön.[19] Pankkipaketilla pannaan EU:ssa täytäntöön myös maailmanlaajuisen finanssikriisin jälkeen sovittuja pankki- ja rahoitussääntelyn uudistuksia.[20]

Aiempaa joustavampi välineistö on Suomen rahoitusjärjestelmän vakaudesta vastaavien viranomaisten käytettävissä, kun ne arvioivat suomalaisten luottolaitosten riittäviä pääomavaatimuksia pandemian jälkeisessä toimintaympäristössä. Pääomavaatimusten mitoituksessa voidaan hyödyntää Suomen oloihin räätälöityjä stressitestejä, joilla arvioidaan

Suomen pankkisektorin kykyä kestää finanssikriisejä ja niiden aiheuttamia tappioita (ks. Uusi stressitestikehikko suomalaisten pankkien vakavaraisuuden arviointiin).

Euroopan komission on kesäkuun 2022 loppuun mennessä määrä tarkastella makrovakausvälineitä koskevan sääntelyn riittävyyttä ja kehittämistarpeita. Sääntelyä kehitettäessä on perusteltua kiinnittää erityistä huomiota niihin järjestelmäriskeihin, jotka muodostuvat luottolaitossektorin ulkopuolisessa rahoitusjärjestelmässä, sekä arvioida ja ehdottaa keinoja näiden riskien lieventämiseksi.

ⓘ Pankkiunioni viimeisteltävä ja pääomamarkkinoita monipuolistettava

Euroopan pankkiunionin saattaminen valmiiksi on tärkeää, sillä se tukisi rahoitusvakautta ja rahoituksen välitystä. Yhteinen eurooppalainen talletussuojajärjestelmä on pankkiunionin keskeisin puuttuva osa. Yhteinen talletussuoja lisäisi luottamusta pankkijärjestelmään, ehkäisisi talletuspakoja ja vähentäisi pankkien ja niiden kotivaltioiden välisiä haitallisia kytköksiä. Se olisi pitkällä aikavälillä erityisen tärkeä Suomen kaltaisille maille, joilla on kokoonsa nähden suuri, keskittynyt pankkisektori.

Pankkiunionin ja yhteisen eurooppalaisen talletussuojan viimeistelyä ovat hidastaneet eurooppalaisten pankkien runsaat ongelmalainat. Ongelmalainoja on vähennetty huomattavasti finanssikriisin jälkeen, mutta niiden määrä uhkaa kasvaa pandemian vuoksi. Euroopan komission joulukuussa 2020 esittämät toimenpiteet, kuten ongelmalainojen jälkimarkkinoiden kehittäminen, ovat kannatettavia.

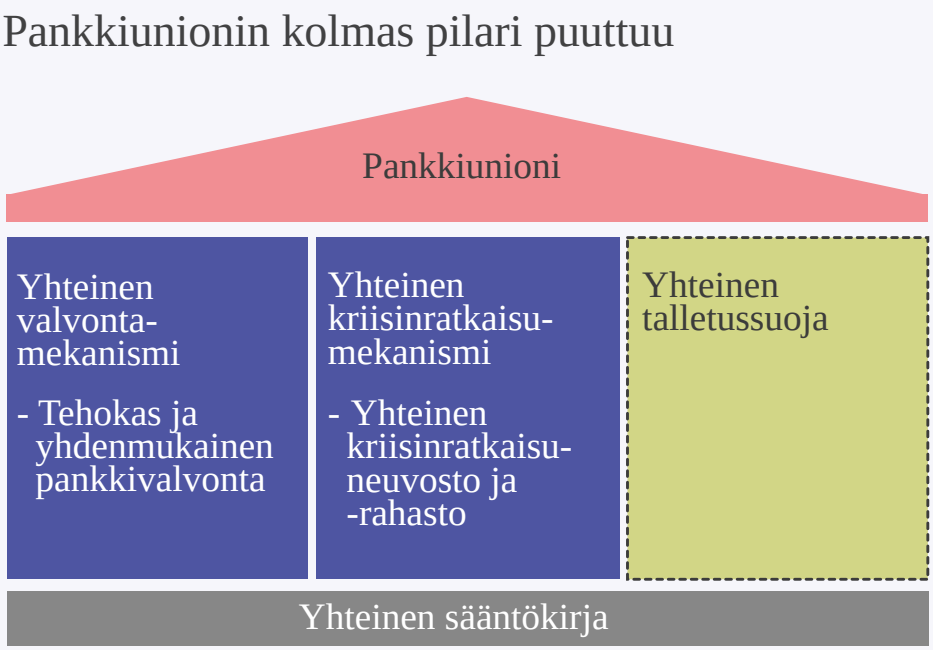
Jotta saataisiin vähennettyä pankkien järjestämättömiä saamisia ja tuettua markkinaehtoisia ratkaisuja, EU:n kriisinratkaisu- ja valtiontukilainsäädännön sallimasta mahdollisuudesta myöntää valtionapua ei pidä luopua lyhyellä aikavälillä.[21] Tästä mahdollisuudesta tulisi luopua myöhemmin, mutta riittävää siirtymäaikaa noudattaen.

Pankkikeskeisen eurooppalaisen rahoitusjärjestelmän monipuolistamiseksi on tärkeää jatkaa pääomamarkkinoiden kehittämistä. Pääomamarkkinoiden yhdentymisen esteiden purkaminen nykyistä määrätietoisemmin edistäisi yritysrahoituksen saatavuutta, kestävää talouskasvua ja maiden rajat ylittävää sijoitusriskien hajauttamista. Euroopan komission syksyllä 2020 julkaisemaan uuteen pääomamarkkinaunionia koskevaan

toimintasuunnitelmaan sisältyykin aloitteita muun muassa pienten ja keskisuurten yritysten markkinarahoituksen saatavuuden parantamiseksi.

Kestävän talouskasvun tavoitetta tukee myös Euroopan vihreän kehityksen ohjelma, joka ohjaa Euroopan taloutta kohti ilmastoneutraaliutta ja samalla vähentää rahoitussektorille koituvia mahdollisia lyhyen aikavälin riskejä hiilineutraaliin talouteen siirtymisessä. Vihreän rahoituksen markkinoiden kehittäminen auttaisi EU:n ilmastotavoitteiden saavuttamisessa.

Kuvio 8.



Lähde: Suomen Pankki.

26.4.2021
eurojatalous.fi

Viitteet

1. Nopea velkaantuminen ja asuntomarkkinoiden riskien kasvu ovat viime vuosikymmeninä edeltäneet vakavimpia pankki- ja finanssikriisejä kehittyneissä talouksissa. Ks. esim. Tölö, E. – Laakkonen, H. – Kalatie, S. (2018) Evaluating Indicators for Use in Setting the Countercyclical Capital Buffer, Journal of Central Banking 14: 51–111. Artikkelissa on ↑

kattava katsaus finanssikriisejä ennakoivia tekijöitä tarkastelleeseen empiiriseen tutkimuskirjallisuuteen.

2. Ks. Makrovakauspäätös: Finanssivalvonta ei kiristä makrovakausvaatimuksia mutta seuraa tarkasti asuntoluotonannon kehitystä. ↑
3. Ks. valtiovarainministeriön työryhmän mietintö Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista. ↑
4. Ks. hankkeen etenemisestä tarkemmin valtiovarainministeriön sivuilta. ↑
5. Ks. Suomen Pankin lausunto. ↑
6. Tietoaineisto kattoi kaikki pankkien kyseisellä ajanjaksolla myöntämät asuntolainat ja asuntolainanhakijoiden muut velat. Laskelmissa käytettiin niitä aineiston havaintoja, joista oli riittävät tiedot. ↑
7. Ks. myös Velkakatto ja enimmäislaina-aika hillitsisivät liiallista velkaantumista joustavasti. ↑
8. Ks. Visio: Suomalaisten talousosaaminen maailman parasta vuonna 2030 (suomenpankki.fi). ↑
9. Tähän pyritään muun muassa kehittämällä helposti löydettäviä ennakoivia neuvontapalveluita, jotka antaisivat ihmisille keinoja suunnitella arjen rahankäyttöään, suurten hankintojen rahoitusta, luotonottoa, säästämistä ja sijoittamista. ↑
10. Ks. oikeusministeriön työryhmän mietintö positiivista luottorekisteriä koskevaksi lainsäädännöksi: Positiivista luottotietorekisteriä koskeva lainsäädäntö: Työryhmän mietintö - Valto (valtioneuvosto.fi). ↑
11. Ks. Suomen Pankin keväällä 2020 julkaisema arvio Suomen rahoitusjärjestelmän vakaudesta. ↑
12. Pankeille tehtyjen kyselyjen osalta ks. Euroopan keskuspankin tekemän Bank Lending Surveyn Suomea koskevat tulokset. Yrityksille tehtyjen kyselyjen osalta ks. Suomen Yrittäjien Pk-yritysbarometri, kevät 2021. ↑
13. Mukaan on laskettu Suomessa toimiluvan saaneet luottolaitokset mukaan lukien niiden ulkomaiset sivuliikkeet ja tytäryhtiöt. ↑
14. Ks. Finanssivalvonnan katsaus Pankkisektorin vakavaraisuus säilyi vahvana ja liikevoitto parani. ↑
15. Ks. Finanssivalvonnan katsaus Valvottavien taloudellinen tila ja riskit. ↑
16. Pankkien sallittiin tilapäisesti alittaa tiettyjä likviditeetti- ja pääomavaatimuksia. Lisäksi pankeille annettiin mahdollisuus käyttää muun muassa luottotappiovarausten kirjaamiseen liittyviä joustoja. Eurooppalaiset pankit noudattivat laajasti valvojien suosituksia pidättäytyä osingonmaksusta tilapäisesti. Euroopassa monet kansalliset makrovakausviranomaiset kevensivät pankkien lisäpääomavaatimuksia tai peruivat aiemmin päätettyjä kiristyksiä. Myös maailmanlaajuisesti pankkien vakavaraisuus- ja maksuvalmiussääntelyn täydennysten (ns. Basel III:n viimeistelyn) voimaantuloa viivästettiin vuodella. ↑
17. Ks. Marja Nykäsen blogi Koronakriisi toi esiin makrovakauspolitiikan hyödyt. ↑
18. Ks. laki luottolaitostoiminnasta. ↑
19. Finanssivalvonnan johtokunta voi asettaa luottolaitoksille järjestelmäriskipuskuriksi ↑

kutsutun lisäpääomavaatimuksen, jos se arvioi luottolaitossektorin rakenteellisesti alttiiksi finanssikriiseille ja niiden laajalle leviämiselle rahoitusjärjestelmän sisällä. Lisäksi johtokunta voi ehkäistä luottolaitosten tiettyihin suuriin yhteisiin riskikeskittymiin liittyviä järjestelmäriskejä uudella ns. sektorikohtaisella järjestelmäriskipuskurilla.

20. Näitä ovat muun muassa vaatimus luottolaitoksen omien varojen vähimmäismäärästä suhteessa luottolaitoksen taseen kokoon (vähimmäisomavaraisuusaste) ja luottolaitoksen liiallista lyhytaikaisen markkinavarainhankinnan käyttöä rajoittava pysyvän varainhankinnan vaatimus. ↑

21. Vaikka valtionavun myöntäminen pankeille on lähtökohtaisesti kiellettyä, EU:n kriisinratkaisulainsäädäntö sallii valtionavun, jos tietyt lainsäädännössä määritellyt ehdot täyttyvät. ↑

Asiasanat

asuntoluotonanto, korona, koronapandemia, pankit, rahoitusvakaus, velkaantuminen, velkakatto