



FINANSSIVALVONTA
FINANSINSPEKTIONEN
FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY



Makrovakausraportti 1 • 2016

Suomen Pankin
selvitykset ja raportit

Suomen Pankki
Finanssivalvonta

Sisällys

Esipuhe	4
1 Yhteenveto	7
2 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakaushkat	9
3 Asuntoluotonantoon liittyvät vakaushkat	15
4 Suomalaisten luottolaitosten vakavaraisuus	20
5 Rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset (O-SII) ja niiden lisäpääomavaatimukset	22
Liiteartikkeli 1: Ulkoiset arviot Suomen riskeistä ja makrovakaustoimenpiteiden riittävydestä	28
Liiteartikkeli 2: Pohjois- ja Baltian maissa tehdyt asuntoluotonantoon ja –markkinoihin vaikuttavat makrovakaustoimenpiteet	30
Taulukkoliite	34

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Yksityisen sektorin luottokanta/BKT-suhteen trendipoikkeama	9
Kuvio 2. Ensisijaisen riskimittarin muuttujat	10
Kuvio 3. Sektorikohtaiset luottokanta/BKT-suhteen trendipoikkeamat	10
Kuvio 4. Vaihtotaseen suhde BKT:hen ja reaalin BKT	10
Kuvio 5. Yksityisen sektorin luotto- ja lainakannan kehitys	11
Kuvio 6. Sektorikohtaisen luottokannan kehitys	11
Kuvio 7. Kotitalouksien velkaantumisaste ja korkorasitus Suomessa	11
Kuvio 8. Asuntojen suhteelliset hinnat ja hintojen vuosimuutos	12
Kuvio 9. Pankkisektorin tase suhteessa BKT:hen	12
Kuvio 10. Suomen pankkitoiminnan varainhankinnan rakenne	12
Kuvio 11. Rahalaitosten uusien kotitalous- ja yrityslainojen laskennalliset korkomarginaalit	13
Kuvio 12. Suuririskisten yritysjoukkolainojen riskilisiä ja osakemarkkinoiden volatiliteetti	13
Kuvio 13. Suomalaisten osakkeiden arvostusmittarit, MSCI Finland - osakeindeksi	13
Kuvio 14. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi	13
Kuvio 15. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksin osatekijät	14
Kuvio 16. Uudet nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos Suomessa	16
Kuvio 17. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko ja keskimarginaali Suomessa	16

Projektiryhmä

Finanssivalvonta

Peik Granlund
Olli Mattinen
Jaana Suihko
Mervi Toivanen
Harriet Uusi-Äijö

Suomen Pankki

Tuulia Asplund
Nina Björklund
Karlo Kauko
Kimmo Koskinen
Paavo Miettinen
Hanna Putkuri
Eero Savolainen
Ville Strandman
Eero Tölö
Jukka Vauhkonen

Ohjaus

Peik Granlund
Paavo Miettinen
Mervi Toivanen
Jukka Vauhkonen

Kuvio 18. Kotitalouksien velkaantuneisuus Suomessa	17
Kuvio 19. Kotitalouksen velka käyttötarkoituksen mukaan	17
Kuvio 20. Luottolaitosten arvonalentumistappiot, 12 kk:n euribor ja työttömyysaste Suomessa	17
Kuvio 21. Kotitalouksien varallisuus Suomessa	18
Kuvio 22. Kotitalouksien velkaantuneisuus eräissä EU-maissa	18
Kuvio 23. Asuntojen reaaliset hinnat eräillä alueilla Suomessa	19
Kuvio 24. Asuntojen suhteelliset hinnat Suomessa	19
Kuvio 25. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä Suomessa	19
Kuvio 26. Pankkisektorin vakavaraisuussuhteet	20
Kuvio 27. Rahoitusjärjestelmän riskinsietokyvyn ja asuntomarkkinoiden vakauden osatekijät	30

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Arviointiperusteet	23
Taulukko 2. Lisäpääomavaatimukset	23
Taulukko 3. Lisäpääomavaatimukset 31.12.2015	24
Taulukko 4. Systemisesti merkittäviksi tunnistettujen luottolaitosten vakavaraisuussuhteet ja ydinpääomavaatimukset 31.12.2015	25
Taulukko 5. Systemisesti merkittävien luottolaitosten määrä ja niille asetetut pääomapuskurit EU-/ETA-maissa	27
Taulukko 6. Asuntoluotonantoon vaikuttavat makrovakausvälineet Pohjoismaissa ja Baltiassa	34

Esipuhe

Makrovakauseraportti on puolivuositain julkistettava Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan asiantuntijoiden yhdessä valmisteleva raportti, jossa tarkastellaan erityisesti luotonantoon, kotitalouksien velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin sekä kotimaisiin luottolaitoksiin liittyvien haavoittuvuuksien ja niistä aiheutuvien vakausuhkien kehittymistä Suomessa.

Raportti perustuu Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan yhteisiin neljännesvuosittaisiin sisäisiin arvioihin, joita Finanssivalvonnan johtokunta käyttää taustamateriaalina päättämässä makrovakauseraportin käytöstä. Makrovakauseraportin välineet ovat finanssisäätelyn keinoja, joilla viranomaiset pyrkivät pienentämään finanssikriisien ja muiden rahoitusjärjestelmän vakavien häiriöiden todennäköisyyttä ja haittavaikutuksia.

Raportti perustuu pääosin 31.5.2016 käytettävissä olleisiin tietoihin.

Makrovakauseraportin tarkoituksena on tunnistaa koko rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavat ja pahimmillaan finanssikriisejä synnyttävät tai voimistavat haavoittuvuudet riittävän aikaisessa vaiheessa sekä arvioida näistä haavoittuvuuksista aiheutuvien vakausuhkien vakavuutta Suomen rahoitusjärjestelmässä.

Haavoittuvuudet voivat olla joko suhdanne- luonteisia tai rakenteellisia. Suhdanneluonteiset haavoittuvuudet liittyvät usein luotonannon ja vel-

kaantuneisuuden poikkeuksellisen nopeaan kasvuun tai suuruuteen tai kestäättömän korkeisiin varallisuushintoihin. Rakenteelliset haavoittuvuudet ovat luonteeltaan yleensä pidempiaikaisia ja voivat aiheutua muun muassa pankkijärjestelmän keskittyneisyydestä, kytkeytyneisyydestä tai rahoituslaitosten suurista yhteisistä riskikeskittymistä. Myös yksittäisten rahoituslaitosten hyvin suuri merkitys koko rahoitusjärjestelmän toiminnalle (ns. systeeminen merkittävyys) on rakenteellinen haavoittuvuus ja järjestelmäriskin lähde.

Makrovakauseraporteissa seurataan suhdanneluonteisten haavoittuvuuksien ja niistä Suomessa aiheutuvien vakausuhkien suuruutta ja muutoksia näitä mittaavien ennakoivien tunnuslukujen (early warning indicators) avulla. Tunnusluvut ovat esimerkiksi luotonannon kasvuvauhtiin, asuntojen hintojen nousuun tai arvopapereiden hintoihin liittyviä sellaisia mittareita, joiden poikkeuksellisten arvojen on luotettavimmin havaittu ennakoineen aiempia pankkikriisejä. Lisäksi raportit sisältävät vaihtuvia ajankohtaisia artikkeleita muun muassa makrovakauseraportin välineistä ja suomalaisiin luottolaitoksiin liittyvistä haavoittuvuuksista.

Vakausuhkien ja järjestelmäriskin vakavuutta voidaan lieventää käyttämällä makrovakauseraportin välineitä: välineiden käytöllä pienennetään makrovakauseraportin havaittuja haavoittuvuuksia sekä niiden purkautumisen todennäköisyyttä ja vaikutuksia. Tässä raportissa tarkasteltuja tunnuslukuja voidaan hyödyntää erityisesti päätettäessä muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ja asuntoluotonantoon vaikuttavien makrovakauseraportin välineiden mahdollisesta käytöstä.

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Finanssivalvonnan johtokunta päättää neljännesvuosittain luottolaitoksille tarvittaessa asetettavan ns. muuttuvan lisäpääomavaatimuksen (vasta-tyklinen pääomapuskurivaatimus) suuruudesta. Muuttuva lisäpääomavaatimus Suomeen kohdistuville luottovastuille on suuruudeltaan enintään 2,5 % kokonaisriskin määrästä, ja luottolaitosten on täytettävä se korkealaatuisella ydinpääomallaan.

Muuttuva lisäpääomavaatimus voidaan asettaa, jos luotonannon kasvuun tai määrään liittyvien riskien arvioidaan olevan vaarallisen suuret. EU-lainsäädännön perusteella luottolaitoslaki määrää, että päättäessään vaatimuksen asettamisesta Finanssivalvonnan johtokunnan on käytettävä ensisijaisena asettamisperusteena Baselin pankkivalvontakomitean suosituksen mukaisesti laskettua yksityisen sektorin luottokanta/BKT-suhdeluvun trendipoikkeamaa. Tämän ensisijaisen riskimittarin lisäksi Finanssivalvonnan johtokunta voi kiinnittää huomiota seuraaviin, valtiovarainministeriön asetuksessa määriteltyihin, rahoitusjärjestelmän ja talouden ilmiöihin:

- kansantalouden ulkoinen tasapaino ja kokonaistalouden kehitys
- sektoriakohtaisen tai yhteenlasketun luotonannon kehitys
- yksityisen sektorin velkaantuneisuus tai velanhoitorasite
- asuntojen tai kiinteistöjen hintakehitys
- luottolaitosten toimintaan liittyvät riskit sekä
- riskien hinnoittelu lainanannossa tai arvopaperimarkkinoilla.

Finanssivalvonnan on asetuksen mukaan määritettävä näille täydentäville tekijöille yksi tai useampi mittari. Raportin luvussa 2 tarkastellaan sellaisia edellä lueteltuja ilmiöitä kuvaavia mittareita, joiden on havaittu luotettavimmin ennakoineen pankkikriisejä tai joiden seuranta on muuten katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Asuntoluotonantoon liittyvät vakausuhkat ja makrovakauserälineet

Useisiin vakavimmista talous- ja pankkikriiseistä on liittynyt asuntomarkkinoiden ylikuumentuminen, asuntoluotonannon hyvin nopea kasvu ja niiden myöhempi romahtaminen. Sen vuoksi asuntoluotonantoon ja asuntomarkkinoihin liittyvien riskien seuranta ja arviointi on tärkeä osa makrovakauserälyysiä.

Finanssivalvonnalla on EU:n vakavaraisuusasetuksen mahdollistamia oikeuksia korottaa kiinteistövakuudellisten luottojen vähimmäisriskipainoja luottolaitosten vakavaraisuuslaskennassa. Finanssivalvonnan johtokunta ilmoitti joulukuussa 2015 aloittaneensa valmistelut asuntoluottojen riskipainojen korottamiseksi. Lisäksi Finanssivalvonta voi alentaa heinäkuussa 2016 voimaantulevaa asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta ("lainakattoa") enimmillään 10 prosenttiyksiköllä rahoitusvakauteen liittyvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi.

Makrovakauseraportin luvussa 3 tarkastellaan sellaisista asuntolainanannon kasvua, kotitalouksien velkaantuneisuutta, asuntojen hintojen kehitystä ja asuntorakentamisen aktiivisuutta ilmentäviä tunnuslukuja, joiden poikkeuksellinen kehitys voisi varoittaa näihin tekijöihin liittyvien järjestelmäriskien vaarallisesta kasvusta ja siten puoltaa asuntoluotonantoon kohdistuvien makrovakauserälineiden aktivointia.

Suomalaisten pankkien vakavaraisuus

Raportissa tarkastellaan lyhyesti suomalaisten pankkien vakavaraisuus- ja omavaraisuussuhteiden, vakavaraisuusvaatimusten sekä järjestämättömien saamisten kehitystä (luku 4).

Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten tunnistaminen ja niille asetettavat lisäpääomavaatimukset

EU:n vakavaraisuusdirektiivin mukaisesti kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävälle (systemisesti merkittävälle) luottolaitoksille voidaan asettaa enintään 2 prosentin suuruinen lisäpääomavaatimus (suhteessa luottolaitoksen riskipainotettuihin saamisiin). Systemisesti merkittävien luottolaitosten tunnistaminen perustuu luottolaitoslaisissa määriteltyihin vaatimuksiin ja Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) julkaisemaan ohjeistukseen.

Finanssivalvonta päättää vuosittain Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset ja niille niiden systemisen merkittävyyden perusteella asetettavat lisäpääomavaatimukset. Ensimmäisen päätöksensä Finanssivalvonta

julkisti kesäkuussa 2015. Seuraavan päätöksensä Finanssivalvonta julkistaa 14.6.2016 samassa yhteydessä muiden makrovakauseräpäätösten kanssa.

Raportin luvussa 5 raportoidaan suomalaisten luottolaitosten systeemistä merkittävyyttä kuvaavat pistearvot ja näiden arvojen perusteella määntyvät lisäpääomavaatimukset rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäviksi tunnistetuille luottolaitoksille.

Suomen vakausuhkat ja Pohjoismaiden makrovakauserävälineet

Edellä mainittujen vakioartikkeleiden lisäksi raportti sisältää kaksi liiteartikkelia. Liiteartikkelissa 1 tarkastellaan kansainvälisten instituutioiden – Euroopan komission, Kansainvälisen valuuttarahaston (IMF) sekä Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön (OECD) – viimeaikaisia arvioita Suomen rahoitusvakautta ja asuntomarkkinoita uhkaavista riskeistä ja haavoittuvuuksista.

Liiteartikkelissa 2 puolestaan tarkastellaan muissa Pohjoismaissa kuin Suomessa käytössä tai käytettävissä olevia asuntoluotonantoon kohdistuvia makrovakauserävälineitä.

1 Yhteenveto

Suomen yksityiselle sektorille myönnettyyn kokonaisluotonantoon liittyvät suhdannesidonnaiset vakausuhkat ovat tässä raportissa tarkasteltavien riskimittareiden valossa pysyneet suurin piirtein ennallaan. Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ensisijaisen riskimittarin arvo jatkoi alenemistaan, mutta kotitalouksien velkaantuneisuuden liittyvät riskit ovat edelleen kasvaneet. Vakausuhkia ehkäistään osaltaan asuntoluottojen enimmäisluotusvaatimuksella, joka astuu voimaan heinäkuun alussa.

Pankkien sisäisten luottoluokitusmallien tuottamat riskipainot asuntoluotoille ovat tällä hetkellä alhaiset ja kotitalouksien velkaantuneisuuden määrä historiallisen suuri. Sisäisten mallien menetelmää soveltavien pankkien riskipainojen riittävän varovaisuuden varmistamiseksi pankkien asuntolainojen vähimmäisriskipainoja olisi syytä korottaa.

Suhdannesidonnaiset vakausuhkat

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen määräytymisen ensisijaisen lakisääteisen riskimittarin – Suomen yksityiselle sektorille myönnettyjen luottojen ja nimellisen bruttokansantuotteen trendipoikkeaman – arvo jatkoi vuoden 2015 viimeisellä vuosineljänneksellä laskuaan. Riskimittarin arvo aleni 2,55 prosenttiyksikköön, mikä arvo mekaanisesti tulkittuna edellyttäisi Euroopan järjestel-

märiskikomitean suosituksen mukaisesti 0,25 prosentin suuruisen muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamista.

Trendipoikkeaman pienentynyt arvo ilmentää yksityiselle sektorille myönnetyn luotonannon hidasta kasvuvauhtia suhteessa vertailukohtana olevaan trendiin. Trendi sen sijaan kasvaa edelleen aiempien vuosien luotonannon voimakkaan kasvun vuoksi. Huomattavaa on, että vuoden 2015 puolivälin jälkeen myös luottokannan ja BKT:n suhdeluku on pienentynyt.

Muutkaan muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen perusteina käytettävät riskimittarit eivät viittaa suhdannesidonnaisten vakausuhkien kasvuun tai vaarallisen korkeaan tasoon. Kotitalouksien velkaantuneisuus on tosin jatkanut pitkäaikaista kasvuaan, mutta kasvuvauhti on hidastunut.

Asuntoluotonannon ehtojen laaja-alaisemmasta keventymisestä ei näyttäisi olevan merkkejä. Asuntolainakannan kasvu on nopeutunut, mutta kasvuvauhti on yhä selvästi muutaman vuoden takaista hitaampaa (luku 3). Luotonannon ja asuntojen hintojen kehitystä on kuitenkin seurattava.

Pankkisektorin vakavaraisuus

Kotimaisen pankkisektorin vakavaraisuus säilyi vahvana vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä (luku 4). Vakavaraisuussuhdeluvut kuitenkin heikkenivät hieman vuoden 2015 lopusta riskipainotettujen erien kasvun seurauksena. Pankkien omat varat säilyivät vuoden ensimmäisellä neljänneksellä ennallaan.

Vuoden 2015 aikana vakavaraisuussuhdeluvut paranivat ensisijaisesti uuden pääoman hankinnan ja kertyneiden voittovarojen ansiosta. Omien varojen laatu säilyi edelleen hyvänä. Vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä tapahtuneiden riskipainotettujen erien muutosten taustalla ei ole luotonannon supistuminen, vaan luottoriskin laskennassa käytettävien sisäisten mallien menetelmän käytön laajentuminen ja mallien muutokset.

Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset

Finanssivalvonnan tehtävänä on vuosittain tunnistaa Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset (systemisesti merkittävät luottolaitokset, ns. O-SII-luottolaitokset), laskea näiden luottolaitosten systemisen merkittävyyden mittaamisessa käytettävät pistearvot ja asettaa pisterajojen perusteella lisäpääoma vaatimukset systemisesti merkittäviksi tunnistetuille luottolaitoksille.

Vuoden 2015 lopun luvuista laskettujen pistearvojen perusteella Suomen O-SII-luottolaitokset ja niille ohjeellisesti asetettavat lisäpääoma vaatimukset ovat pysyneet ennallaan (luku 5). Uusia O-SII-kynnysrajoja ylittäviä luottolaitoksia ei ole tullut vuoden 2015 aikana. Näin ollen Suomen rahoitussektorin kannalta systemisesti merkittäviä luottolaitoksia ovat pistearvojen perusteella edelleen Nordea Pankki Suomi Oyj, OP Ryhmä, Danske Bank Oyj ja Kuntarahoitus Oyj.

Asuntoluottojen riskipainot pienet

Suomessa asuntoluottojen riskipainot, jotka joidenkin pankkien osalta perustuvat niiden sisäisiin malleihin luottoriskin arvioimiseksi, ovat hyvin pienet verrattuna moniin muihin Euroopan maihin. Riskipainojen korottamisen vaikutuksia arvioitiin

makrovakauseraportin 2/2015 liiteartikkelissa 1. Tehty analyysi ja kansainvälinen vertailu antavat tukea riskipainojen korottamiselle Suomen pankkijärjestelmän riskinsietokyvyn parantamiseksi.

Kansainväliset arviot Suomen asuntomarkkinoiden riskeistä

Raportissa on edellä mainittujen artikkeleiden lisäksi liiteartikkelit (i) kansainvälisten instituutioiden arvioista Suomen asuntomarkkinoiden ja luotonannon riskeistä sekä makrovakaustoimenpiteiden tarpeesta näiden riskien pienentämiseksi, sekä (ii) Baltiassa ja Pohjoismaissa tehdyistä makrovakaustoimenpiteistä.

Kansainväliset instituutiot toteavat suomalaisen kotitalouksien suuren velkaantuneisuuden, mutta huomioivat myös lieventävät tekijät (esim. pankkisektorin hyvän riskinkantokyvyn). Arvioiden perusteella Suomessa ei ole selkeitä merkkejä asuntojen keskimääräisten hintojen yliarvostuksesta. Instituutiot (erityisesti Kansainvälinen valuuttarahasto) toteavat kuitenkin, että makrovaikauspolitiikkakehikon ja -työkalujen riittävyys tulisi varmistaa. Lisäksi OECD:n arvion mukaan asuntolainojen vähimmäisriskipainojen korottaminen saattaisi olla perusteltua.

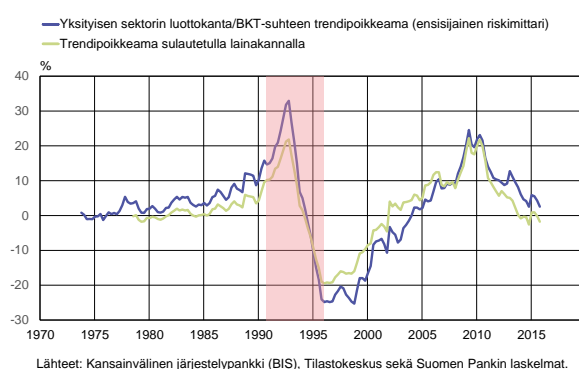
Asuntoluotonantoon ja -markkinoihin vaikuttavia makrovakaustoimenpiteitä on jo otettu käyttöön muissa Pohjoismaissa ja Baltiassa. Ruotsi, Norja ja Islanti ovat alkaneet käyttää suhdanne- luonteisia keinoja asuntoluotonantoon tai muuhun luotonantoon liittyvien järjestelmäriskien torjumiseksi. Viro ja Liettua ovat asettaneet rajoituksia sekä luottojen enimmäispituuksille että kotitalouksien enimmäisvelanhoitorasitteelle. Lainakatto tulee vuonna 2017 käyttöön myös Islannissa, minkä jälkeen se on käytössä kaikissa Pohjois- ja Baltian maissa.

2 Kokonaisluotonantoon liittyvät vakaushkat

Riskimittareiden mukaan liialliseen luotonkasvuun liittyvät vakaushkat ovat vähentyneet. Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisessa käytettävän lakisääteisen ensisijaisen riskimittarin arvo oli vuoden 2015 lopussa noin 2,6 prosenttiyksikköä. Kotitalouksien luottojen kasvu on ollut selvästi muutaman vuoden takaista hitaampaa. Viime vuoden jälkimmäisellä puoliskolla muodostunut vaihtotaseen ylijäämä oli ehkä tilapäinen.

Ensisijainen riskimittari laskussa

Kuvio 1. Yksityisen sektorin luottokanta/BKT-suhteen trendipoikkeama



¹ Vuoden 2015 kolmannen neljänneksen indikaattorin arvo revisioitiin ylöspäin 4,30 prosenttiin (aiemmin 2,94 prosenttia) korjattujen tietojen tultua. Kolmannen neljänneksen BKT-luku

Ensisijainen riskimittari kuvaa luottojen ja bruttokansantuotteen suhteen poikkeamaa trendiuraltaan. Mittarin suuret arvot puoltaisivat osaltaan ylimääräisen pääomavaatimuksen – muuttuvan lisäpääomavaatimuksen – asettamista luottolaitoksille. Ensisijaisen riskimittarin viimeisin lukema perustuu vuoden 2015 viimeisen neljänneksen lukuuihin, sillä uudempiä rahoitustilinpäätösten tietoja ei vielä ole saatavilla. Indikaattorin arvo laski 2,55 prosenttiin.¹ Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen mekaanisen tulkinnan mukaan tämä antaisi aiheen 0,25 prosentin suuruiselle muuttuvalle lisäpääomavaatimukselle.

Edellisen kerran ensisijainen indikaattori on ollut vuoden 2015 lopun tasolla vuonna 2005. Indikaattorin trendinomaisen lasku on jatkunut jo vuodesta 2010.

Jos lasketaan ns. sulautettu lainakanta poistamalla luotoista kotimaisten yritysten väliset saamiset, trendipoikkeama on jo painunut negatiiviseksi.

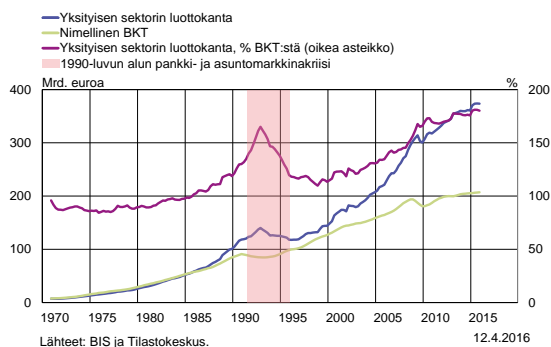
Indikaattorin aleneminen ei johdu siitä, että luottokanta olisi supistumassa. Aleneminen ei johdu myöskään siitä, että nimellinen bruttokansantuote olisi kasvanut voimakkaasti. Sen sijaan suhdeluvun trendiarvo jatkaa edelleen nousuaan aiempien vuosien voimakkaan luotonannon kas-

revisioitiin ylöspäin 0,6 %, mutta samalla luottokanta revisioitiin ylöspäin 4,2 mrd. euroa. Tästä 4,1 mrd. kohdistuu yritysten (pl. asuntoyhteisöt) lainoihin.

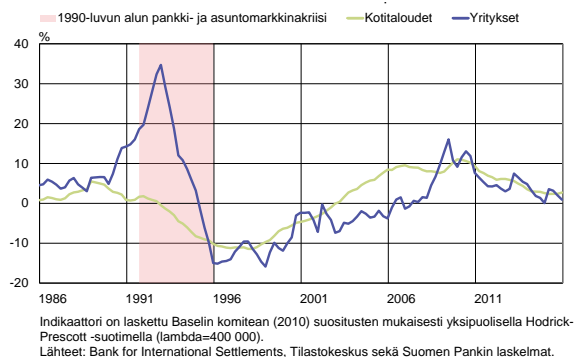
vun vuoksi. Lisäksi vuoden 2015 puolivälistä alkaen myös yksityisen luottokannan ja BKT:n suhdeluku on jonkin verran laskenut.

Trendipoikkeama on todennäköisesti alenmassa edelleen. Tilastokeskuksen 13.5.2016 antaman tiedotteen mukaan kausitasoitettun bruttokansantuotteen ennakoitaan kasvaneen vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä 0,6 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä, ja myös vuoden 2015 viimeisen neljänneksen BKT-lukua revisioitiin ylöspäin². Sen sijaan luottokannan kasvu oli lähes pysähdyksissä. Lisäksi luottokanta/BKT-suhdeluvun trendiarvon kasvu jatkuu.

Kuvio 2. Ensisijaisen riskimittarin muuttujat



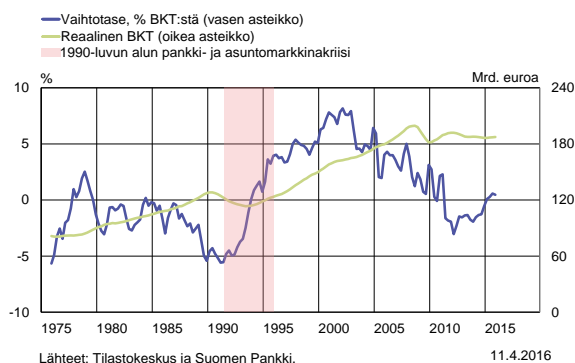
Kuvio 3. Sektorikohtaiset luottokanta/BKT-suhteen trendipoikkeamat



² Tilastokeskus 3.6.: ”Bruttokansantuote kasvoi 0,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä”

Vaihtotase suunnilleen tasapainossa

Kuvio 4. Vaihtotaseen suhde BKT:hen ja reaalin BKT



Myös vaihtotaseen kehitys vuoden 2015 lopulla viittaa siihen, etteivät luottomarkkinat ole nyt ylikuumentuneet ainakaan sillä tavoin, että luotonkysyntää olisi tyydytetty ulkomaisista lähteistä. Vaihtotase oli ylijäämäinen koko vuoden 2015 jälkimmäisen puoliskon.

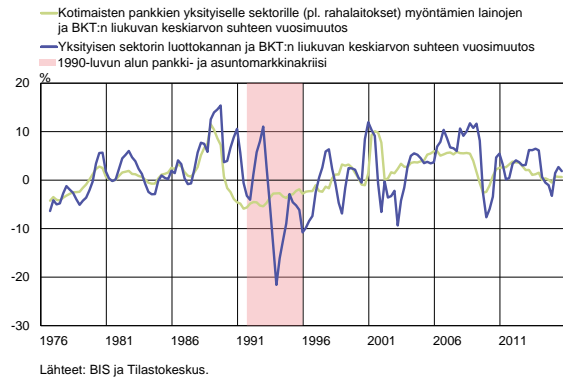
Ylijäämä voi kuitenkin olla tilapäinen ilmiö, sillä Tullin mukaan vuoden 2016 tammi-, helmi ja maaliskuussa kauppatase oli jälleen alijäämäinen. Tammikuun vaihtotase oli Tilastokeskuksen mukaan niukasti alijäämäinen.³

Luottokannan kasvu hidastui

Bruttokansantuotteeseen suhteutettu yksityisen sektorin luottokanta on pysynyt melko vakaana. Viimeisimpien havaintojen mukaan luottokannan kasvu on käytännössä pysähtynyt.

³ Tammikuun tieto ei vielä näy vuosineljännesdataan perustavassa kuviossa 4.

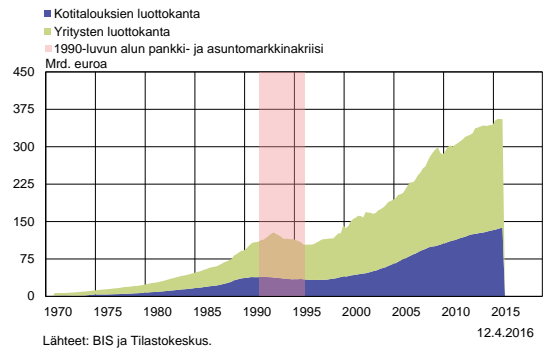
Kuvio 5. Yksityisen sektorin luotto- ja lainakannan kehitys



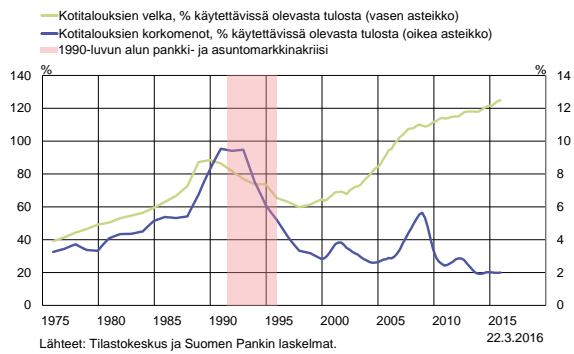
Vuoden 2015 lopulla kotitalousluottojen kasvu alkoi selvästi hidastua. On jo mahdollista esittää arvioita luottokannan kehityksestä vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä. Suomen Pankin tilastojen mukaan Suomen rahalaitosten lainat suomalaisille kotitalouksille eivät muuttuneet ensimmäisen neljänneksen aikana käytännössä lainkaan. Tosin huhtikuussa kasvu nopeutui. Lainakannan kasvun hidastuminen voi olla kausivaihtelua, sillä samoina kuukausina kasvu on monina aiempinakin vuosina hidastunut.

Kotimaisten rahalaitosten lainat euroalueen yrityksille kasvoivat Suomen Pankin mukaan vuoden neljän ensimmäisen kuukauden aikana noin 1,4 % vuoden 2015 lopusta.

Kuvio 6. Sektorikohtaisen luottokannan kehitys



Kuvio 7. Kotitalouksien velkaantumisaste ja korkorasitus Suomessa



Kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ovat kasvaneet. Osittain kyse on heikosta tulokehityksestä. Tilastokeskuksen mukaan kotitalouksien reaalitytulot kasvoivat viime vuonna vain yhden prosentin.⁴

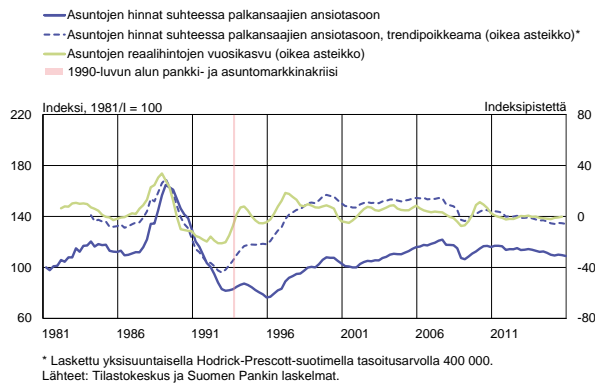
Asuntojen hinnat vakiintuneet

Asuntohintojen kuplat ovat yksi tärkeimmistä tulevien rahoituskriisien ennakoivista indikaattoreista. Muiden Pohjoismaiden kehityksestä poiketen Suomessa hintataso asuntomarkkinoilla on ollut varsin vakaa. Vanhojen osakehuoneistojen hinnat pysyivät Tilastokeskuksen mukaan suunnilleen

⁴ Tilastokeskus, kansantalouden tilinpito: ”Bruttokansantuote kasvoi 0,5 prosenttia 2015”

ennallaan vuonna 2015 koko maassa. Alkuvuonna 2016 hinnat olivat yhä suunnilleen vakiot. Tosin Tilastokeskuksen mukaan huhtikuussa hinnat nousivat melko nopeasti pääkaupunkiseudulla.⁵

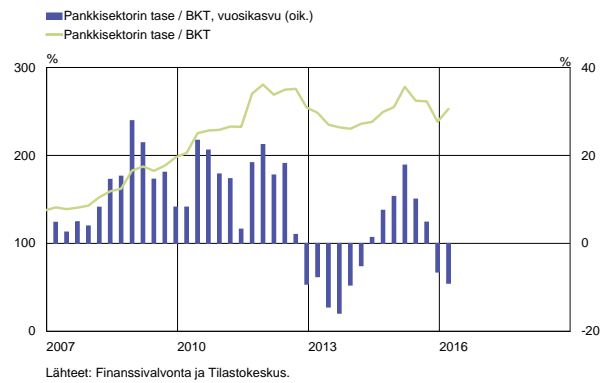
Kuvio 8. Asuntojen suhteelliset hinnat ja hintojen vuosimuutos



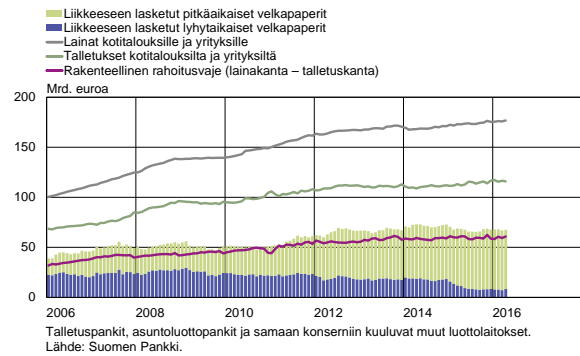
Pankkien rahoitusrakenne suunnilleen ennallaan

Pankkien rahoitusrakenne on pysynyt suunnilleen ennallaan. Lainojen ja talletusten erotus ei ole juuri muuttunut kevään 2015 jälkeen. Joukkovelkakirjoilla hankitun rahoituksen määrässä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Suomen Pankin kuukausitaseiden mukaan eurojärjestelmän perusrahoitusoperaatioissa myönnettyjen lainojen saldo on ollut vuonna 2016 jatkuvasti nolla, mikä kertonee mm. siitä, ettei pankeilla ole rahoitustarpeita.

Kuvio 9. Pankkisektorin tase suhteessa BKT:hen



Kuvio 10. Suomen pankkitoiminnan varainhankinnan rakenne

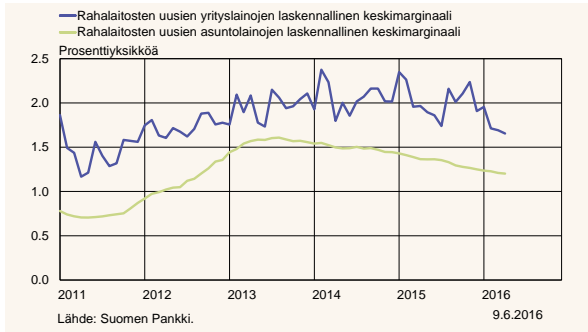


Asuntolainojen marginaalit loivassa laskussa

Viitekorkojen laskusta huolimatta rahalaitosten uusien asuntolainojen marginaalit suhteessa euri-borkorkoihin ovat edelleen hiukan alentuneet.

⁵ 27.5. "Osakeasuntojen hinnat nousivat huhtikuussa"

Kuvio 11. Rahalaitosten uusien kotitalous- ja yrityslainojen laskennalliset korkomarginaalit

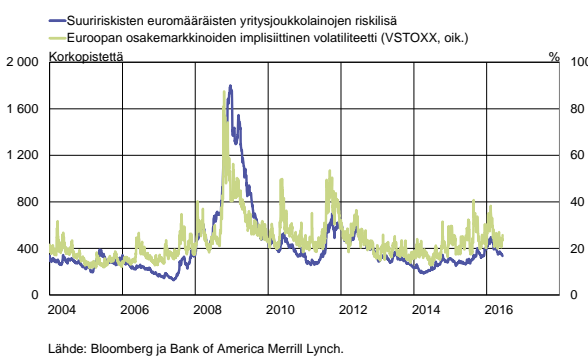


Volatiliteetin kasvu pysähtyi

Vuoden 2015 lopulla Euroopan osakemarkkinoiden ns. implisiittinen volatiliteetti, joka lasketaan johdannaismarkkinoiden hintojen perusteella, lisääntyi. Vuoden 2016 alkukuukausina tilanne palautui. Volatiliteetti on jo pitkään pysynyt paljon vähäisempänä kuin finanssikriisissä 2008–2009.

Suuririskisten euromääräisten yritysjoukkolainojen riskilisä on kehittynyt samankaltaisesti, ja alkuvuonna 2016 riskilisät supistuivat. Muutokset ovat kuitenkin pysyneet vähäisinä finanssikriisin epävakaimpiin aikoihin verrattuna.

Kuvio 12. Suuririskisten yritysjoukkolainojen riskilisä ja osakemarkkinoiden volatiliteetti



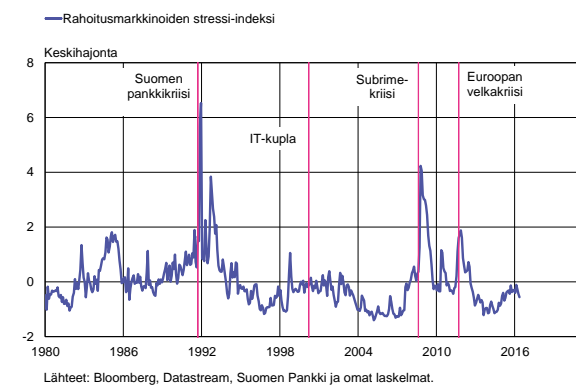
Kuvio 13. Suomalaisen osakkeiden arvostusmittarit, MSCI Finland -osakeindeksi



Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksissä ei hälyttävää kehitystä

Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi kertoo velka-, osake- ja valuuttamarkkinoiden tilasta sekä pankkien kokemasta markkinastressistä. Suomen stressi-indeksin taso on pysynyt kohtuullisen matalana huolimatta helmikuun erityisesti pankkeihin kohdistuneesta markkinaturbulenssista.

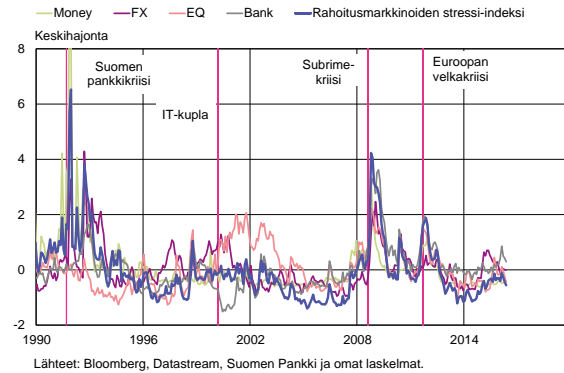
Kuvio 14. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi



Indeksi on kuitenkin noussut viimeisen vajaan kahden vuoden aikana melko tasaista vauhtia kertoen stressitason tasaisesta lisääntymisestä. Tämän nousun taustalla on etenkin indeksin

pankkeihin, valuuttamarkkinoihin ja osakemarkkinoihin liittyvät komponentit. Maailmantalouden heikkojen talousnäkyvien ohella matalaan korkoympäristöön, sääntelyyn ja ylikapasiteettiin liittyvät heikot pankkien kannattavuusnäkyvät Euroopassa ovat lisänneet volatilitteettia. Valuuttamarkkinoilla stressitasoa lisää uhka Britannian EU-erosta.

Kuvio 15. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksin osatekijät



3 Asuntoluotonantoon liittyvät va- kausuhkat

Asuntomarkkinoiden suhdannetilanne on piristynyt kevään 2016 aikana. Asuntoluotonannon kasvu on kuitenkin yhä verrattain hidasta matalasta korkotasosta huolimatta, ja asuntojen reaalisten hintojen nousu on ollut maltillista. Kotitalouksien velkaantuminen on kuitenkin jatkunut pitkään tulo- ja talouskasvua ripeämpänä.

Asuntoluotonannon ja -markkinoiden riskejä ja haavoittuvuuksia Suomessa kuvaavat tunnusluvut eivät tällä hetkellä osoita rahoitusjärjestelmän *suhdannesidonnaisten va-kausuhkien huomattavaa tasoa tai ennakoi niiden lyhyellä aikavälillä merkittävästi kasvavan nykyisestä.*

Kotitalouksien huomattavaan velkaantuneisuuteen liittyvät *rakenteelliset haavoittuvuudet*⁶ ovat säilyneet merkittävänä mahdollisten vakaushkien lähteenä. Nämä haavoittuvuudet voivat vastaisuudessa lisätä talous- ja luottosuhdanteisiin liittyvien uhkien merkitystä reaalitalouden kannalta. Suuresta velkaantuneisuudesta aiheutuvaan järjestelmäriskiin tulee varautua riittävästi.

Asuntolainakannan vuosikasvu nopeutunut vähitellen

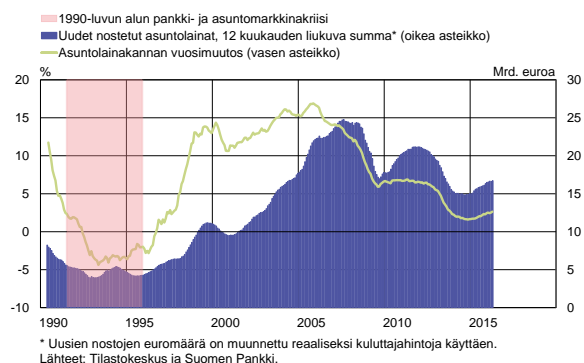
Uusien nostettujen asuntolainojen vuosisumma on jatkanut vähittäistä kasvuaan vuosien 2014–2015 tilanteeseen verrattuna (Kuvio 16). Samalla asuntolainakannan vuosikasvu on hieman nopeutunut ja oli huhtikuussa 2,6 %. Asuntoluotonannon kasvu on kuitenkin yhä verrattain hidasta matalasta korkotasosta huolimatta.

Asuntolainakannan vuosikasvun kiihtyminen vuoden 2015 aikana johtui pääosin helmikuussa 2015 ja sen jälkeen myönnettyistä määräaikaista lyhennysvapaista. Ilman lyhennysvapaiden vaikutusta asuntolainakannan vuosikasvu olisi ollut arviolta prosenttiyksikön hitaampaa vuoden 2015 lopussa.⁷ Vuonna 2015 myönnettyjen lyhennysvapaiden päättyminen vuoden 2016 aikana voi osaltaan hidastaa asuntolainakannan kasvua.

⁶ Ks. myös Suomen Pankin Euro ja talous -verkkójulkaisun artikkeli [Suuri asuntovelkaantuneisuus kasvattaa vakaushkia](#).

⁷ Uudelleenneuvoteltujen asuntolainojen määrä oli vuonna 2015 noin 12,8 mrd. eli lähes 14 % asuntolainakannasta. Ks. Suomen Pankin rahalaitostilastojen kuukausitiedote 1.2.2016.

Kuvio 16. Uudet nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos Suomessa



Pankinjohtajat arvioivat kotitalouksien luotonkyyntyn jatkuvan hieman edellisvuotista vilkkaampana.⁸ Lisäksi lainanhoidon joustomahdollisuuksista lyhennysvapaiden käytön uskotaan jatkuvan, mutta sen kasvun odotetaan tasaantuvan vuoden takaiseen verrattuna.

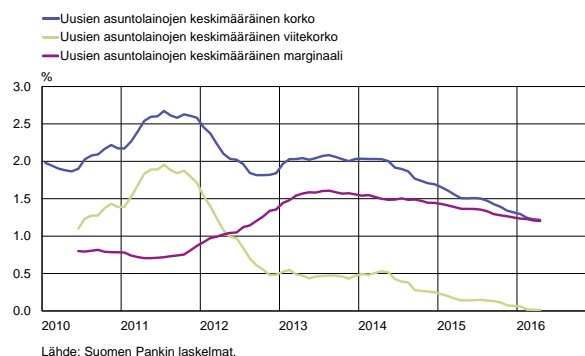
Uusien asuntolainojen marginaalit edelleen kaventuneet

Rahoitusolot Suomessa ja muualla euroalueella ovat edelleen keventyneet talouskasvua ja Euroopan keskuspankin hintavakaustavoitteen saavuttamista edistävän rahapolitiikan myötä. Rahapolitiikan keventyminen on näkynyt Suomessa asuntolainojen viitekorkojen alenemisena vuoden 2008 jälkeen ja edelleen vuodesta 2011 alkaen. Lisäksi Suomen rahalaitokset ovat vähitellen kaventaneet uusien asuntolainojen marginaaleja vuoden 2013 jälkeen (Kuvio 17).

⁸ Finanssialan Keskusliitto (2015) Pankkibarometri I/2016.

⁹ Viime vuosina uusiin lainasopimuksiin on yleisesti kirjattu, että asiakas maksaa lainan korkona vähintään (koko) margi-

Kuvio 17. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko ja keskimarginaali Suomessa



Alkuvuonna 2016 uusien asuntolainojen keskikorko laski ennätysellisen matalaksi 1,2 prosenttiin. Korko koostui lähes kokonaan marginaalista keskimääräisen viitekorkon lähestyessä nolaa. Viitekorkojen muutokset välittyvät verrattain nopeasti ja voimakkaasti myös asuntolainakannan keskikorkoon, joka laski alkuvuonna ensimmäistä kertaa alle 1,2 prosenttiin.⁹

Kotitalouksien velkaantuminen hidastunut trendiinsä nähden

Kotitalouksien lainakanta¹⁰ suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon kasvoi vuoden 2015 lopussa 124,9 prosenttiin, kun se neljännesvuotta aiemmin oli 124,5 % ja vuotta aiemmin 121,6 % (Kuvio 18).

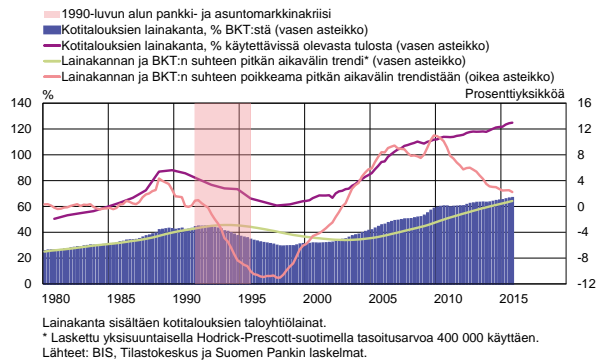
Kotitalouksien velkaantuminen on jatkunut myös suhteessa Suomen talouden kokoon. Lainakannan suhde BKT:hen oli vuoden 2015 lopussa 66,4 %. Tämän suhdeluvun poikkeama pitkän aikavälin trendistään on pienentynyt vuoden

naalin. Tätä vanhemmissa lainasopimuksissa negatiivinen viitekorko tavallisesti vähennetään lainan marginaalista, jos luottoehdoissa ei ole muuta sovittu.

¹⁰ Lainakanta sisältää rahoitustilinpidon mukaiset lainavelat ml. kotitalouksien taloyhtiölainat.

2010 jälkeen ja oli vuoden 2015 lopussa 2,2 prosenttiyksikköä (Kuvio 3). Trendipoikkeaman vähittäinen pienentyminen kertoo velkaantumistahdin vaimentumisesta 2000-luvun aiempaan kehitykseen nähden.

Kuvio 18. Kotitalouksien velkaantuneisuus Suomessa

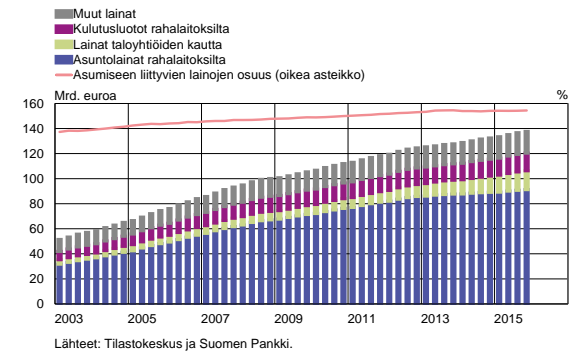


Kotitalouksien lainakannan kasvua 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä vauhdittivat useat sekä suhdanneluonteiset että rakenteelliset tekijät. Suotuisan raha- ja kokonaistaloudellisen kehityksen ohella velkaantumista lisäsivät omistusasumisen ja asuntovelkaantumisen yleistymisen sekä takaisinmaksuaikojen pidentyminen ja lainojen keskikoon suurentuminen.

Luotonmyöntökäytännöissä ei ole 2010-luvulla havaittu suuria muutoksia. Uusien nostettujen asuntolainojen alkuperäinen maturiteetti on ollut keskimäärin runsaat 18 vuotta. Noin 20 tai 25 vuoden maturiteetti on kuitenkin tyypillisin, ja huomattava osa asuntolainakannasta on myönnetty noin 20–25 vuoden takaisinmaksuajalla. Alun perin yli 30-vuotiset asuntolainat ovat harvinaisia.

Kotitalouksien taloyhtiölainojen kasvu on jatkunut nopeana. Taloyhtiöiden kautta otettujen lainojen kanta oli vuoden 2015 lopussa 16,0 % suurempi kuin vuotta aiemmin, ja näiden lainojen osuus kotitalouksien koko lainavelasta oli lähes 11 % (Kuvio 19).

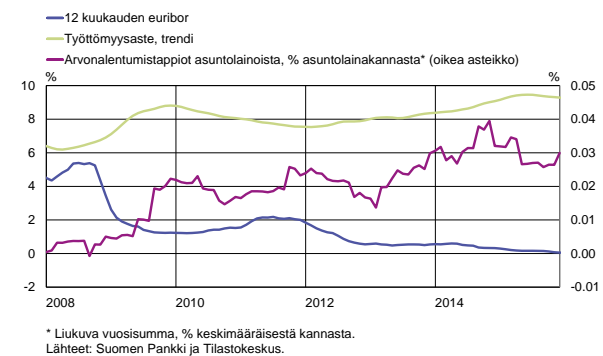
Kuvio 19. Kotitalouksen velka käyttötarkoituksen mukaan



Matala korkotaso ja työttömyyden tasaantuminen tukevat velanhoitokykyä

Korkotason madaltuminen ja työttömyysasteen tasaantuminen 9 prosentin tuntumaan ylläpitävät kotitalouksien nykyistä keskimäärin hyvänä pysynyttä velanhoitokykyä. Asuntolainoista luottolaitoksille aiheutuneet arvonalentumistappiot ovat säilyneet erittäin pieninä (Kuvio 20).

Kuvio 20. Luottolaitosten arvonalentumistappiot, 12 kk:n euribor ja työttömyysaste Suomessa



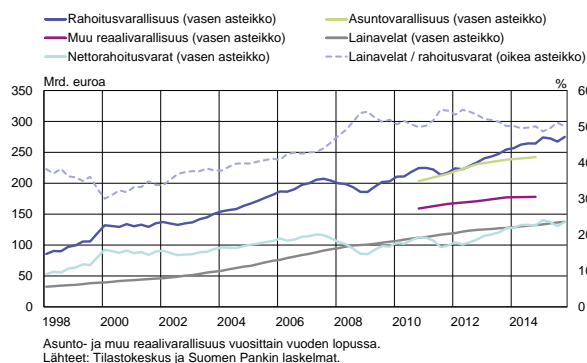
Järjestämättömien kotitalouslainojen määrä on säilynyt verrattain vähäisenä suhteessa lainakantaan. Pankkien järjestämättömät (yli 90 päivää erääntyneenä olleet) saamiset kotitalouksilta olivat vuoden 2015 lopussa noin 1,0 mrd. euroa eli noin 0,8 % vastaavasta laina- ja takauskannasta. Asunto-osakeyhtiöille myönnettyjen lainojen tapauksessa vastaava osuus oli noin 0,1 %.

Maksuhäiriöisten henkilöiden lukumäärä kasvoi vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä ennätyskellisen suureksi ja oli maaliskuun lopussa 0,8 % suurempi kuin vuotta aiemmin. Maksuhäiriöitä oli noin 371 800 henkilöllä eli noin 8,4 prosentilla aikuisväestöstä. Myös uusia merkintöjä saaneiden määrä kasvoi vuoden takaiseen tilanteeseen nähden.¹¹

Kotitalouksien nettoraahoitusvarat lähes ennallaan

Kotitalouksien lainavelkojen suhde rahoitusvarallisuuteen on pysynyt jokseenkin ennallaan vuoden 2010 jälkeen (Kuvio 21). Sekä lainat että rahoitusvarat kasvoivat vuoden 2015 viimeisellä neljänneksellä. Kotitalouksien nettomääräiset sijoitukset rahoitusvaroihin, erityisesti talletuksiin, lisääntyivät, mutta hallussapitovoitoilla oli osakekurssien nousun myötä suurempi vaikutus varojen kasvuun.

Kuvio 21. Kotitalouksien varallisuus Suomessa



EU:n laajuudessa vertailussa kotitalouksien lainavelat suhteessa rahoitusvarallisuuteen ovat Suomessa suuret (Kuvio 22). Maiden väliset erot johtuvat kuitenkin osittain siitä, että toisistaan

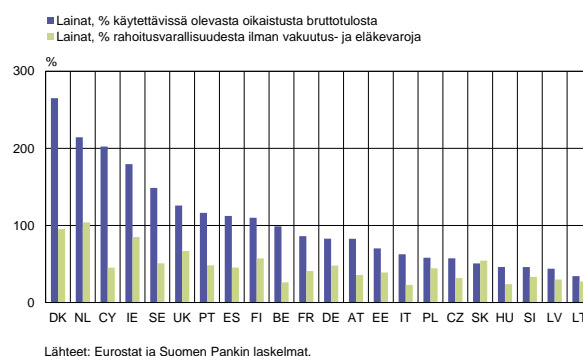
¹¹ Suomen Asiakastiedon lehdistötiedote (4.4.2016).

¹² Suomessa lakisääteisistä, pakollisista työeläkemaksuista kertyviä varoja ei kirjata rahoitustilinpudossa kotitalouksien

poikkeavien eläkejärjestelmien vuoksi eläkevarojen kerryttämisessä ja tilastollisessa kirjaamisessa on huomattavia maakohtaisia eroja.¹²

Kun lainavelkoja verrataan rahoitusvaroihin ilman rahoitustilinpudossa kotitalouksille kirjattuja vakuutus- ja eläkevaroja tai kotitalouksien käytettävissä oleviin vuosituloihin, kotitalouksien velkaantuneisuus on Suomessa hieman suurempaa kuin EU-maissa keskimäärin.

Kuvio 22. Kotitalouksien velkaantuneisuus eräissä EU-maissa



Asuntomarkkinoilla vilkastumisen merkkejä

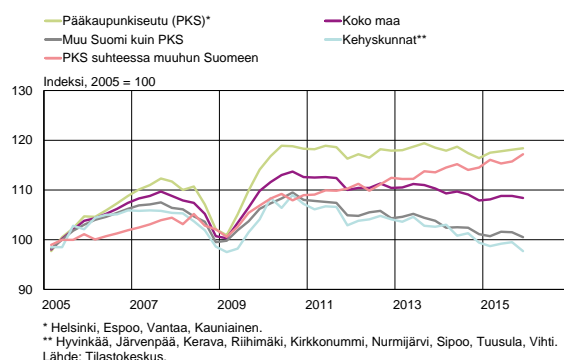
Suomen talouden vaisu kehitys on näkynyt vuodesta 2010 lähtien asuntomarkkinoilla verrattain pehmeänä mutta pitkäkestoisena laskusuhdanteena. Kevään 2016 aikana hienoisia vilkastumisen merkkejä on nähty aiempaa laaja-alaisemmin.

Asuntojen reaaliset hinnat olivat vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä koko maassa keskimäärin 0,8 % kalliimmat kuin vuotta aiemmin. Pääkaupunkiseudulla asuntojen reaaliset hinnat nousivat 1,3 % ja muualla Suomessa 0,3 %. Asuntojen hintakehitys pääkaupunkiseudun ja

vaan työeläkelaitosten varoiksi. Eräissä muissa maissa työeläke perustuu yksilölliseen, vapaaehtoiseen säästämiseen, jonka myötä kertyvät varat kirjataan kotitalouksien rahoitusvarallisuudeksi.

muun Suomen välillä on ollut eriytynyttä vuoden 2009 jälkeen (Kuvio 23).

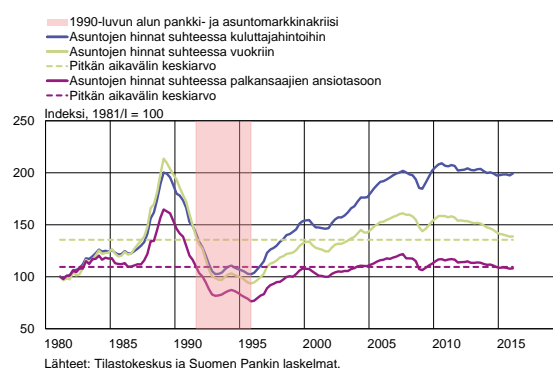
Kuvio 23. Asuntojen reaaliset hinnat eräillä alueilla Suomessa



Asuntomarkkinoiden lievä vilkastuminen näkyi vuonna 2015 kauppojen lisääntymisenä vuoden 2014 pohjalukemiin nähden. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton mukaan vanhoista asunnoista tehtiin vuonna 2015 noin 3,7 % enemmän kauppvoja kuin vuotta aiemmin. Tammi-huhtikuussa 2016 kaupmäärä oli likimain samansuuruinen kuin vuotta aiemmin.¹³

Vanhojen osakeasuntojen keskihinnat ovat vuoden 2010 jälkeen pääosin laskeneet suhteessa kuluttajahintoihin ja palkansaajien ansiotasoon (Kuvio 24). Vuokra- ja ansiotasoon suhteutetut asuntojen hinnat ovat tällä hetkellä lähellä pitkän aikavälin keskiarvoa, eikä merkittävästä ylihinnoittelusta ole siten viitteitä koko maan tasolla. Kuluttajahintoihin verrattuna asuntojen hinnat ovat sen sijaan historiallisesti katsoen kalliit.

Kuvio 24. Asuntojen suhteelliset hinnat Suomessa



Asuntorakentamisen suhdannetilanne oli vuonna 2015 vaimea ja kehitys oli vaisua myös muuhun taloudelliseen toimeliaisuuteen nähden. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä oli vuonna 2015 selvästi pienempi kuin 2000-luvulla tai pitkällä aikavälillä keskimäärin (Kuvio 25).

Loppuvuoden 2015 aikana uudisrakentamiseen, erityisesti asuinkerrostalojen rakentamiseen, myönnettyjen rakennuslupien suuri kuutiomäärä alkoi kuitenkin näkyä vuoden takaista runsaampina uusien asuinrakennushankkeiden aloituksina ja kasvatti uudisrakentamisen volyyymia.

Kuvio 25. Asuinrakennusinvestointien osuus BKT:stä Suomessa



¹³ Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tiedote (18.5.2016).

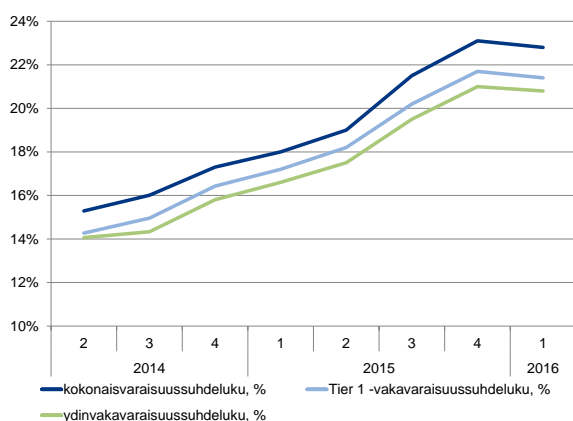
4 Suomalalaisten luottolaitosten vakavaraisuus

Pankkisektorin vakavaraisuussuhdelukujen pitkään jatkunut paraneminen pysähtyi vuoden 2016 ensimmäisen neljänneksen aikana. Vakavaraisuussuhdeluvut olivat maaliskuun 2016 lopussa hieman alhaisemmat kuin vuodenvaihteessa.

Vakavaraisuussuhdeluvut heikkenivät

Maaliskuun 2016 lopussa pankkisektorin vakavaraisuus oli edelleen vahva: kokonaisvakavaraisuussuhde oli 22,8 % (31.12.2015: 23,1 %). Ydinvakavaraisuussuhde heikkeni puolestaan 20,8 prosenttiin (31.12.2015: 21,0 %). Vakavaraisuussuhdelukujen hienoisesta heikkenemisestä taustalla oli riskipainotettujen erien kasvu. Vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä omat varat säilyivät ennallaan.

Kuvio 26. Pankkisektorin vakavaraisuussuhteet



Vuoden 2015 aikana vakavaraisuussuhdelukujen paranemiseen vaikuttivat ensisijaisesti uuden pääoman hankinta ja kertyneiden voittovarojen kasvu. Pankkisektorin omat varat kasvoivat vuoden 2015 aikana noin 4,8 mrd. eurolla 26,6 mrd. euroon. Omien varojen laatu säilyi edelleen hyvänä, ja ne koostuivat lähes kokonaan ydinpääomasta. Toissijaisen pääoman osuus oli vain 6 % omien varojen kokonaismäärästä.

Riskipainotetut erät kasvoivat vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2015 lopusta noin 1,5 prosenttia 116,7 mrd. euroon. Pankkisektorin kaikista riskipainotetuista eristä 83 % muodostuu luottoriskistä. Jäljelle jäävä osuus jakautuu operatiivisen ja markkinariskin kesken siten, että operatiivisen riskin osuus on hieman suurempi. Luottoriskissä tapahtuvilla muutoksilla on siten merkittävä vaikutus pankkien riskipainotettuihin eriin ja vakavaraisuussuhteisiin.

Vakavaraisuusvaatimukset kiristyivät vuoden 2016 alussa

Pankkien yleinen vakavaraisuusvaatimus on vuoden 2015 alusta lähtien ollut 10,5 %, joka koostuu 8 prosentin vähimmäisvakavaraisuusvaateesta ja 2,5 prosentin kiinteästä lisäpääomavaatimuksesta.

Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta systemisesti merkittävien luottolaitosten on vuoden 2016 alusta lähtien ollut täytettävä lisäksi luottolaitoskohtaisesti määräytyvä enintään kahden

prosentin lisäpääomavaatimus. Tämä ydinpääomalla katettava lisäpääomavaatimus on Suomessa asetettu neljälle suurimmalle luottolaitokselle, joista kolme on pankkeja (Nordea Pankki Suomi Oyj, OP Ryhmä ja Danske Bank Oyj). Neljäs systemisesti merkittävä luottolaitos on Kuntarahoitus Oyj. Systemisesti merkittävien luottolaitosten omat varat ovat kattaneet tämän uuden vaatimuksen jo pidemmän aikaa.

Myös pankkisektorin omavaraisuusaste heikkeni

Pankkisektorin siirtymäsäännösten mukainen omavaraisuusaste (leverage ratio) heikkeni pankkisektorin taseen kasvun myötä maaliskuun 2016 lopun 5,4 prosenttiin (31.12.2015: 5,7 %). Omavaraisuusaste ilman siirtymäajalle annettuja helpotuksiakin olisi ollut lähes samalla tasolla eli vain 0,1 prosenttiyksikköä alhaisempi. Siirtymäsäännösten vaikutus Suomen pankkisektorilla on siten melko pieni. Pankkisektorin ensisijaiset omat varat ovat lähes kaksinkertaiset Baselin pankkivalvontakomitean ehdottamaan kolmen prosentin vähimmäisvaatimukseen nähden.

Sitovan vähimmäisomavaraisuusvaateen on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2018 alussa. Vähimmäisomavaraisuusasteen suuruus tullaan määrittämään vaatimuksen vaikutuksia pankkien toimintaan arvioivan Euroopan pankkiviranomaisen EBA:n raportin pohjalta. Euroopan pankkiviranomaisen on määrä toimittaa raportti Euroopan komissiolle heinäkuussa 2016.

Arvonalentumistappioissa ei merkittäviä muutoksia

Vuonna 2015 nettomääräiset arvonalentumistappiot kasvoivat 28 milj. euroa edellisestä vuodesta. Arvonalentumistappioiden kokonaismäärä (211 milj. euroa) oli kuitenkin pieni. Suhteessa luottokantaan arvonalentumistappiot säilyivät edelleen 0,11 prosentissa.

Vuoden 2015 lopussa järjestämättömien saamisten osuus (1,5 %) oli Suomessa euroalueen alhaisimpia, sillä suhdeluku oli EU:ssa keskimäärin 5,8 %.

5 Rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset (O-SII) ja niiden lisäpääomavaatimukset

Suomessa systeemisesti merkittäviä luottolaitoksia ("O-SII-luottolaitoksia") ovat Finanssivalvonnan päivittämien tunnuslukujen perusteella edelleen Nordea Pankki Suomi Oyj, OP Ryhmä, Danske Bank Oyj ja Kuntarahoitus Oyj. Myös niille asetettavat lisäpääomavaatimukset pysyvät mittareiden valossa ennallaan. Finanssivalvonnan tekemän arvioinnin perusteella O-SII-luottolaitosten tunnistamiseen käytettyjen pisterajojen muuttamiseen ei ole aihetta. Suomen O-SII-luottolaitosten riskinkantokyky on säilynyt vahvana.

- O-SII-luottolaitokset nimettiin ensimmäisen kerran Finanssivalvonnan johtokunnan päätöksellä 6.7.2015. Siinä yhteydessä O-SII-luottolaitoksille asetettiin lisäpääomavaatimukset. Päätöksessä edellytettiin, että O-SII-luottolaitosten on täytettävä vaatimukset 7.1.2016 alkaen.
- Finanssivalvonnan tehtävänä on O-SII-luottolaitosten tunnistamisen ja niille asetettavien lisäpääomavaatimusten asettamisen lisäksi vuosittain päättää, onko tarvetta esimerkiksi rahoitussektorin rakennemuutosten takia muuttaa pisterajoja, joiden perusteella O-SII-luottolaitokset ja niiden lisäpääomavaatimukset määräytyvät.

Tunnistamisperusteet

Systeemisesti merkittävien luottolaitosten tunnistaminen perustuu vakavaraisuusdirektiivin pohjautuvan luottolaitoslain säännöksiin ja Euroopan pankkiviranomaisen EBA:n ohjeistukseen. Luottolaitoslain 10 luvun 8§:n mukaisesti O-SII-luottolaitoksella tarkoitetaan luottolaitosta, jonka taseen loppusumma on vähintään miljardi euroa ja jonka maksukyvyttömyys vaarantaisi Suomen tai Euroopan unionin muun jäsenvaltion rahoitusmarkkinoiden vakauden.

Finanssivalvonnan on jaettava luottolaitokset viiteen luokkaan niiden mitatun systeemisen merkittävyyden perusteella. Arviointiperusteita on neljä, joille kaikille on annettu sama paino kokonaisriski-indikaattorin laskennassa. Indikaattoreilla mitataan laitosten suhteellista kokoa, korvattavuutta, kytkeytyneisyyttä ja monimutkaisuutta maan pankkijärjestelmässä (Taulukko 1).

Taulukko 1. Arviointiperusteet

Perusteet	Tunnusluvut
Koko	Osuus kokonaisvastuista
Merkittävyys / korvattavuus	Osuus luotonannosta Osuus yleisön talletuksista Osuus kotimaisista maksuista
Kytkeytyneisyys	Osuus veloista rahoitussektorille Osuus saamisista rahoitussektorilta Osuus arvopaperistetuista eristä
Monimutkaisuus / rajat ylittävä toiminta	Osuus OTC-johdannaisista Osuus ulkomaisista veloista Osuus ulkomaisista saamisista

Lisäpääomavaatimuksen kalibrointi

Luottolaitoksen systeemisen merkittävyyden mittaaminen perustuu EBA:n ohjeen mukaisesti luottolaitoksen markkinaosuuksiin taulukossa 1 luetelluissa keskeisissä pankkitoiminnoissa. Luottolaitoslain mukaisesti laitokset jaetaan luokkiin niiden saamien kokonaispisteiden perusteella. Jokainen luokka edellyttää lisäpääomaa 0,5 % niin, että ensimmäisessä luokassa lisäpääomavaatimus on 0,0 % ja viidennessä luokassa 2,0 %.

Taulukko 2. Lisäpääomavaatimukset

Luokka	O-SII-pisteraja	Lisäpääoma
1	O-SII % < 3,5	0,0 %
2	3,5 ≤ O-SII % < 7,0	0,5 %
3	7,0 ≤ O-SII % < 10,5	1,0 %
4	10,5 ≤ O-SII % < 14,0	1,5 %
5	14,0 ≤ O-SII %	2,0 %

Päätöksessään 6.7.2015 Finanssivalvonnan johtokunta määritteli taulukossa 2 esitetyt pisterajat kullekin luokalle (Taulukko 2). Nyt tehdyn, vuoden 2015 lopun aineistoon pohjautuvan, jatkoanalyysin tulosten perusteella tarvetta pisterajojen muuttamiselle ei ole. Myöskään rakenteellisten olosuhteiden kehitys Suomen markkinoilla ei anna aihetta siirtyä käyttämään EBA:n ohjeen mukaisia vaihtoehtoisia indikaattoreita Suomen O-SII-luottolaitosten tunnistamisessa.¹⁴

Luottolaitosten O-SII-pisteet 31.12.2015





Edellä esitetyillä tunnusluvuilla tehtyjen laskelmien perusteella Suomen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävät luottolaitokset ovat edelleen Nordea Pankki Suomi Oyj, OP Ryhmä, Danske Pankki Oyj ja Kuntarahoitus Oyj (Taulukko 3).

¹⁴ EBA:n ohjeen mukaisesti luottolaitokset, joiden pisteet ovat vähintään 3,5 % nimetään lähtökohtaisesti suoraan O-SII-luottolaitoksiksi. Kansallinen makrovakauseraportin viranomaisella voi muut-

taa automaattisen systeemisen merkittävyyden alarajaa ottamalla huomioon muun muassa kansallisen luottolaitossektorin erityispiirteet ja pisteiden jakautumisen. Harkintavalta on 0,75 prosenttiyksikköä molempiin suuntiin.

Taulukko 3. Lisäpääomavaatimukset 31.12.2015

Luottolaitos (konsolidoitu)	O-SII- pisteet %	Lk	Lisä- pääoma %
Aktia Pankki Oyj	1,35	1	0,00
Bonum Pankki Oy	0,03	-	-
Danske Bank Oyj	4,32	2	0,50
Evli Pankki	0,08	1	0,00
Handelsbanken Rahoitus Oyj	0,05	1	0,00
Kuntarahoitus Oyj	5,44	2	0,50
Nordea Pankki Suomi Oyj	61,21	5	2,00
Oma Säästöpankki Oyj	0,25	1	0,00
OP Ryhmä	16,41	5	2,00
POP-pankit	0,67	1	0,00
Suomen Hypoteekkiyhdistys	0,23	1	0,00
S-Pankki Oy	0,73	1	0,00
Säästöpankkien yhteenliittymä	1,19	1	0,00
Ålandsbanken Oyj	0,77	1	0,00

	O-SII-pisteet alle 0,045 % =>Ei ole O-SII
	O-SII-pisteet 0,045 % < 3,5 % Tase alle 1 mrd. euroa => Ei ole O-SII
	O-SII-pisteet 0,045 % < 3,5 % Tase vähintään 1 mrd. euroa (päätösperusteltava) => Voi olla O-SII kansallisen harkinnan perusteella
	O-SII-pisteet vähintään 3,5 % Tase vähintään 1 mrd. euroa

Lähde: Finanssivalvonta.

O-SII-luottolaitosten riskinkantokyky säilyi vahvana

O-SII-luottolaitosten omien varojen yhteenlaskettu määrä oli vuoden 2015 lopussa 24,7 mrd. euroa, mikä on noin 27 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Kasvu johtui pääasiassa uuden pääoman hankinnasta ja voittovarojen kasvusta. Nordea Pankki Suomi Oyj kasvatti omia varoja kon-

sernin sisäisillä siirroilla. OP Ryhmän omien varojen kasvusta huomattava osa oli peräisin osuuspääomaan luettavien tuotto-osuuksien lisääntymisestä. OP Ryhmän vakavaraisuussuhdetta paransivat myös vakavaraisuusvaatimusten laskennassa käytettyjen sisäisten mallien muutokset, jotka pienensivät OP:n riskipainotettuja eriä. O-SII-luottolaitosten saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöltä (pl. takaisinostosopimukset) olivat vuoden 2015 lopussa 1,7 % suuremmat kuin vuotta aikaisemmin.

O-SII-luottolaitosten nykyinen ydinpääoma ylittää 7.1.2016 voimaan tulleet lisäpääomavaatimukset. Näiden vaatimusten lisäksi niiden tulee täyttää luottolaitoskohtaiset ns. Pilari 2 -vaatimukset. EKP asettaa Pilari 2 -lisäpääomavaatimusten sen suorassa valvonnassa oleville luottolaitoksille (Taulukko 4).

Taulukko 4. Systemisesti merkittäviksi tunnistettujen luottolaitosten vakavaraisuussuhteet ja ydinpääomavaatimukset 31.12.2015

	Nordea Pankki Suomi Oyj	OP Ryhmä	Danske Bank Oyj	Kunta-rahoitus
Ydinvakavaraisuus (CET1)	24,8 %	19,5 %	17,5 %	41,6 %
Pilari 1 -vaatimus	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %
Kiinteä lisäpääomavaatimus	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Muuttuva lisäpääomavaatimus 31.12.2015	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
O-SII-lisäpääomavaatimus 7.1.2016	2,0 %	2,0 %	0,5 %	0,5 %
Ydinpääoman (CET1) ylijäämä *	15,8 %-yks.	10,5 %-yks.	10,0 %-yks.	34,1 %-yks.

* Ydinpääomalla on katettava myös luottolaitoskohtainen Pilari 2 -pääomavaatimus.

O-SII-luottolaitosten osuus koko rahoitussektorin taseesta on 87 %. Ulkomaisten pankkien Suomessa toimivien sivuliikkeiden (talletuspankkitoimintaa sekä muuta kuin talletuspankkitoimintaa harjoittavien) osuus taseella mitattuna on 6,8 %.

Tehdyt O-SII-päätökset EU:ssa

Toukokuun 2016 alkuun mennessä 26 EU-maan ja yhden ETA-maan (Norja) viranomaiset ovat ilmoittaneet Euroopan järjestelmäriskikomitealle (ESRB) kansallisesti systemisesti merkittävien pankkien suunnitellusta tai toteutetusta nimeämisestä ja/tai niille asetetuista lisäpääomavaatimuksista.¹⁵ EU-maista vain Puola ja Bulgaria eivät ole nimenneet yhtään systemisesti merkittävää pankkia tai ilmoittaneet aikeistaan.

Systemisesti merkittäviksi nimettyjen luottolaitosten määrä maittain ja niille asetetut pääomapuskurivaatimukset suhteessa riskipainotettuihin saamisiin esitetään taulukossa 5 (Taulukko 5). Suuri osa systemisesti merkittävillä pankeilla lisäpääomavaatimuksen asettaneista maista on käyttänyt hyväkseen lainsäädännön mahdollistamaa pääomavaatimusten asteittaista toimeenpanoa.

Asetetut O-SII-puskurit eivät monissa maissa käytännössä sido pankkeja tai luottolaitoksia, sillä O-SII-, G-SII- ja järjestelmäriskipuskurivaatimuksista sovelletaan pääsääntöisesti vain suurinta vaatimusta. Esimerkiksi Ruotsissa kaikille neljälle systemisesti merkittävälle pankille asetettu 3

¹⁵ Pankkiunioniin kuuluvien maiden kohdalla EKP voi oman harkintansa perusteella korottaa pääomapuskureiden tasoa ja

käyttää tiukempia keinoja järjestelmäriskien ja makrovakausriskien torjumiseen. EKP voi siis korottaa kansallisen makrovakauseräviranomaisen asettamaa O-SII-puskurivaatimusta.

prosentin suuruinen järjestelmäriskipuskurivaatimus ylittää näille pankeille asetetut 2 prosentin suuruiset O-SII-puskurivaatimukset.

Tanskan systeemisesti merkittävien pankkien nimeämispäätöksessä on merkillepantavaa, että niille ei ole asetettu O-SII-puskureita vaan 1–3 prosentin suuruiset järjestelmäriskipuskurit.

ESRB:lle tekemässään ilmoituksessa Tanskan makrovakauseraportin arvioi, että mikään muu makrovakauseraportin väline tai niiden yhdistelmä ei ole riittävä kattamaan O-SII-pankkien aiheuttamia järjestelmäriskkejä.

EBA:n ohjeistuksen mukaan eri maiden makrovakauseraportin O-SII-päätösten, O-SII-pisteiden laskutavan, puskureiden kalibroimisen ja päätöksistä ilmoittamisen tulisi olla menetelmiltään mahdollisimman yhteneväisiä ja läpinäkyviä. Kansallisten makrovakauseraportin antamat tiedot systeemisesti merkittävien luottolaitosten tunnistamis- ja lisäpääomavaatimuspäätöksissä vaihtelevat kuitenkin huomattavan paljon laadultaan ja määrältään.

Taulukko 5. Systeemisesti merkittävien luottolaitosten määrä ja niille asetetut pääomapuskurit EU-/ETA-maissa

Maa	O-SII -pankit ja -puskurit	Voimaanastuminen / lisätieto
Alankomaat	5 pankkia, joista 1 myös G-SII, 1%:n tai 2%:n prosentoin O-SII-puskuri	O-SII puskurit asteittain voimaan 2016-2019, 3 suurimman pankin kohdalla 3 %:n järjestelmäriskipuskuri on sitova
Belgia	8 pankkia, joille 0,75 %:n tai 1,5 %:n puskurit	Puskurit asteittain voimaan 3 vuoden aikana 1.1.2016 alkaen
Espanja	6 pankkia, joista 2 myös G-SII-pankkeja, 0-1%:n SII-puskurit	Puskurit asteittain voimaan 2016 alkaen
Irlanti	2 pankkia, joille 1,5 %:n puskurit	Puskurit asteittain voimaan 2019-2021
Iso-Britannia	16 pankkia, joista 4 myös G-SII-pankkeja, ei O-SII -puskureita	
Italia	3 pankkia, joille 0%:n O-SII-puskuri, 1 pankeista myös G-SII	G-SII-puskuri asteittain voimaan 2016 alkaen
Itävalta	7 pankkia, joille 0,25-2%:n puskurit	Puskurit asteittain voimaan 2016-2019
Kreikka	4 pankkia, joille 1% puskurit	Puskurit asteittain voimaan 2019-2022
Kroatia	9 pankkia, joille 0,2%:n tai 2%:n puskurit	Tällä hetkellä korkeammat järjestelmäriskipuskurit sitovia
Kypros	6 pankkia, joille 0,5-2 %:n puskurit	Puskurit asteittain voimaan 2019-2022
Latvia	6 pankkia nimetty, ei O-SII puskureita	
Liettua	4 pankkia, joille 0,5% tai 2 %:n puskurit	Puskurit täytettävä 31.12.2016
Luxemburg	6 pankkia, joille 0,5% tai 1 %:n puskurit	Puskurit asteittain voimaan 2016-2019
Malta	3 pankkia, joille 0,5-2%:n puskurit	Puskurit asteittain voimaan 2016-2019
Norja	3 pankkia, joille 2 %:n puskurit	Puskurit täytettävä 1.7.2016
Portugali	7 pankkia, joille 0,25-1%:n puskurit	Päätös ei vielä voimassa (1.1.2017)
Ranska	6 pankkia, joista 4 myös G-SII pankkeja, O-SII puskurit 0,25-1,5%	Kaikki puskurit asteittain voimaan 2016-2019
Romania	9 pankkia, joille 1%:n puskurit	Puskurit täytettävä 1.1.2016
Ruotsi	4 pankkia, joista 1 myös G-SII, 2%:n O-SII puskurit	O-SII puskurit eivät sitovia, koska 3 %:n järjestelmäriskipuskuri sitoo kaikkia 4 pankkia
Saksa	Suunnitelma 16 O-SII pankin nimeämiseksi ja puskuroiden asettamiseksi	G-SII puskurit asteittain voimaan 2016 alkaen, O-SII päätös voimaan alustavasti 1.1.2017
Slovakia	5 pankkia, joille 1,5-2%:n O-SII-puskuri	3 pankille lisäksi additiivinen 1%:n järjestelmäriskipuskuri, puskurit asteittain voimaan 2016-2018
Slovenia	8 pankkia, joille 0,25-1%:n puskurit	Puskurit täytettävä 1.1.2019
Suomi	4 luottolaitosta, joille 0,5-2 %:n puskurit	Puskurit täytettävä 7.1.2016
Tanska	6 pankkia, joille asetettu 1-3 %:n järjestelmäriskipuskuri	Järjestelmäriskipuskurit asteittain voimaan 2015-2019
Tsekin tasavalta	7 pankkia nimetty, ei O-SII puskureita	
Unkari	9 O-SII pankkia, joille 0,5-2 %:n puskurit	Päätös ei vielä voimassa (1.1.2017)
Viro	2 pankkia nimetty, joilla 2 %:n O-SII-puskuri	Päätökset O-SII -puskureista vuoden 2016 alkupuoliskolla

Lähteet: EBA, ESRB ja kansalliset makrovakauseraportit.

Liiteartikkeli 1: Ulkoiset arviot Suomen riskeistä ja makrovakaustoit- menpiteiden riittävydestä

Kansainväliset instituutiot – Euroopan komissio, Kansainvälinen valuuttarahasto ja OECD – julkaisevat säännöllisesti omat arvionsa Suomen rahoitusvakautta ja asuntomarkkinoita uhkavista riskeistä ja haavoittuvuuksista sekä tarvittavista toimenpiteistä vakauden vahvistamiseksi. Viimeisimmässä rahoitusvakautta koskevissa arvioissa kiinnitetään huomiota erityisesti kotitalouksien suureen velkaantuneisuuteen, kun taas asuntojen hintoihin liittyvät riskit nähdään vähäisempinä.

Euroopan komissio

Euroopan komissio julkaisi helmikuussa 2016 Suomea koskevan maaraportin¹⁶, joka sisältää analyysin mm. Suomen kotitalouksien velkaantuneisuudesta. Raportin mukaan kotitalouksien velkaantuneisuus on hitaasti kasvanut (vuonna 2014 velka suhteessa BKT:hen kasvoi 4,4 prosenttiyksikköä 65,5 prosenttiin). Kotitalouksien velasta noin kaksi kolmasosaa on asuntovelkaa. Asunto-osakeyhtiöiden kautta otettujen lainojen osuus kotitalouksien velasta on kasvanut.

Komission mukaan suomalaiset kotitaloudet ovat velkaantuneempia kuin esimerkiksi saksalaiset, italialaiset ja ranskalaiset kotitaloudet. Suomi on euroalueella yksi niistä harvoista maista,

joissa velkaantuminen on jatkunut vuodesta 2008 lähtien. Suurin osa velkataakasta syntyi ennen kriisivuosia.

Kansainvälisen finanssikriisin aikana vuosina 2008–2009 kotitaloudet vähensivät uusien asuntolainojen nostoa ja asuntolainakannan kasvu alkoi hidastua. Kotitalouksien velkaantumisen kasvuvauhtia ovat hidastaneet myös asuntokauppojen vähentyminen, asuntojen nimellisten hintojen vaimea kehitys ja lainojen säännöllinen takaisinmaksu.

Kotitalouksilla ei kuitenkaan ole ollut välitöntä tarvetta vähentää velkaantuneisuuttaan muun muassa alhaisen korkotason ja lyhennysvapaiden yleistymisen vuoksi. Myös asunto-osakeyhtiöiden luotonoton kasvu on osaltaan ylläpitänyt kotitalouksien velkaantuneisuutta.

Komission arvioissa todetaan, että asuntovelalliset ovat hyvin usein suurituloisia kotitalouksia. Pienituloisemmilla kotitalouksilla on heikommat mahdollisuudet saada asuntolainaa. Asuntolainan ottaneet alemman tulotason kotitaloudet ovat kuitenkin usein suhteellisesti velkaantuneempia kuin muut asuntovelalliset, mikä voi lisätä riskejä.

Komission mukaan Suomessa ei ole selvää näyttöä asuntojen keskimääräisten hintojen yliarvostuksesta. Lisäksi asuntojen suhteelliset hinnat¹⁷ ovat lähellä pitkän aikavälin keskiarvojaan.

¹⁶ European Commission (2016) Commission Staff Working Document – Country Report Finland 2016, 26.2.2016 (http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2016/cr2016_finland_en.pdf).

¹⁷ Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin, palkansaajien ansiotuloon ja kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin.

Asuntojen hinnoissa on kuitenkin merkittäviä alueellisia eroja pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Asuntojen hintojen suuret muutokset vaikuttaisivat kotitalouksien nettovarallisuuteen. Komission mukaan riski äkillisistä hintamuutoksista on kuitenkin vähäinen.

Kotitalouksilla on komission mukaan myös mahdollisuuksia sopeutua korkojen nousuun siten, että mahdolliset vaikutukset kulutukseen ja BKT:hen jäävät vähäisiksi. Ensinnäkin asuntovelkaisten kotitalouksien säästöt ja tulot toimivat puskureina mahdollista koronnousua vastaan. Lisäksi kolme viidesosaa kotitalouksien asuntolainoista maksetaan takaisin kiinteällä kuukausittaisella tasaerällä. Korkojen nousu pidentää tasaerälainojen laina-aikaa mutta ei vaikuta kuukausittaisiin velanhoitomenoihin (ja näin ollen kulutukseen jäävän rahan osuuteen). Kotitalouksien velanhoitokykyä tukee myös Suomen talouden ennustettu piristyminen vuosina 2016–2017.

Komissio ei ole maaraportissa arvioinut Suomen makrovakaustoimenpiteitä.

Kansainvälinen valuuttarahasto

Kansainvälisen valuuttarahaston (IMF) Artikla IV -raportti¹⁸ toteaa kotitalouksen lainakannan ja velkaantuneisuuden kasvaneen. Eräisiin verrokki-maihin (Tanska, Hollanti, Norja, Ruotsi ja 18 euroalueen maata) verrattuna suomalaisten kotitalouksien velka suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin on kuitenkin IMF:n mukaan kohtuullisella tasolla. Lisäksi IMF arvioi, että keskimääräiset

asuntojen hinnat ovat linjassa talouden perustekijöiden kanssa.

Arviossaan IMF kuitenkin korostaa, että makrovakauseraportin politiikkakehikon ja -työkalujen riittävyys tulisi varmistaa mahdollisten talouteen tai rahoitussektoriin kohdistuvien sokkien varalta. IMF suosittaa makrovakauseraportin vahvistamista sisällyttämällä Suomen lainsäädäntöön luottolaitoksia koskeva järjestelmäriskipuskurivaatimus. Lisäksi IMF suosittelee pohjoismaisen yhteistyön lisäämistä. Tämän maiden rajat ylittävän yhteistyön tulisi koskea esimerkiksi tiedonjakoa, kriisintarkkailusuunnitelmia ja talletussuojaa.

OECD

OECD:n raportti¹⁹ toteaa rahoitussektorin suurimman riskin liittyvän kotitalouksien velkaantuneisuuteen, vaikkakin velkaantuneisuus on vähäisempää kuin muissa Pohjoismaissa.

OECD toteaa, että suurin osa kotitalouksien asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia ja Finanssi- ja valvonnan vuonna 2012 julkaisemien tietojen mukaan uusien asuntolainojen luototussuhteet (loan-to-value, LTV) ovat usein suuria. Näin kotitaloudet ovat alttiita korkosokille, asuntojen hinnan laskulle ja tulojensa muutokselle. OECD:n mukaan ei kuitenkaan ole olemassa merkkejä asuntokuplasta. Lisäksi asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen ja lainakaton asettaminen vähentävät kotitalouksien velkaantumiseen liittyviä riskejä. OECD:n arvion mukaan asuntolainojen vähimmäisriskipainojen korottaminen saattaisi olla perusteltua.

¹⁸ IMF (2015) Finland – Staff report for the 2015 Article IV consultation, October 2015 (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/sctr/2015/cr15311.pdf>).

¹⁹ OECD (2016) Economic Surveys – Finland, January 2016 (<http://www.oecd.org/eco/surveys/Overview-OECD-Finland-2016.pdf>).

Liiteartikkeli 2: Pohjois- ja Baltian maissa tehdyt asuntoluotonantoon ja –markkinoihin vaikuttavat makrovakaustoimenpiteet

Ruotsi, Norja ja Islanti ovat alkaneet käyttää suhdanneluonteisia keinoja asuntoluotonantoon tai muuhun luotonantoon liittyvien järjestelmäriskien torjumiseksi. Viro ja Liettua ovat asettaneet rajoituksia sekä luottojen enimmäispituuksille että kotitalouksien enimmäisvelanhoitorasiteelle. Lainakatto tulee ensi vuonna käyttöön myös Islannissa, minkä jälkeen se on käytössä kaikissa Pohjois- ja Baltian maissa.

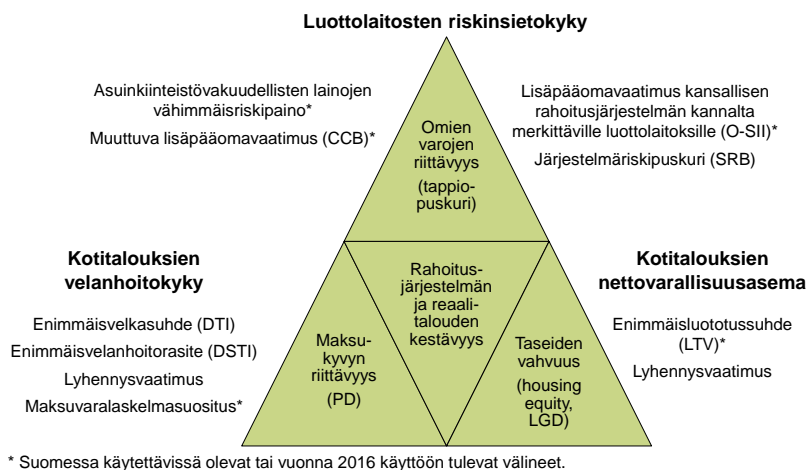
Tässä luvussa tarkastellaan Pohjoismaissa (pl. Suomi) ja Baltian maissa voimassa olevia, voimaan tulossa olevia ja suunnitteilla olevia merkit-

tävimpiä asuntoluotonantoon kohdistuvia makrovakaudellisia toimenpiteitä. Tarkastelu sisältää mahdollisimman kattavasti kaikki pankkeja ja/tai lainanottajia sitovasti rajoittavat makrovakaudelliset säädökset ja toimenpiteet.²⁰

Tarkastelussa ovat mukana myös maiden asettamat muuttuvat lisäpääomavaatimukset. Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamiseen liittyy usein asuntoluotonannon voimakas kasvu, asuntohintojen nopea nousu tai kotitalouksien korkea velkaantuneisuus.

Tarkastelun jäsentämiseksi asuntoluotonantoon vaikuttavat makrovakaust välineet on hyödyllistä jakaa ensisijaisten vaikutuskanaviensa perusteella kolmeen ryhmään (kuvio).

Kuvio 27. Rahoitusjärjestelmän riskinsietokyvyn ja asuntomarkkinoiden vakauden osatekijät



²⁰ Yhteenveto toimenpiteistä esitetään artikkelin lopussa taulukossa 6.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen, asuntolainojen riskipainojen ja muiden pankkien vakavaraisuusvaatimusten ensisijaisena tavoitteena on vahvistaa luottolaitosten riskinsietokykyä asunto- ja muusta luotonannosta aiheutuvia luottotappioita vastaan (kuvion ylin pieni kolmio).

Asuntolainojen lainakatto (kuvion oikea alakolmio) muistuttaa luonteeltaan pankkien vakavaraisuusvaatimuksia: lainakatolla osaltaan varmistetaan, että asuntolainan ottaneilla kotitalouksilla on luotonmyöntöhetkellä riittävä tappiopuskuri (omarahoitussuus, nettovarallisuus) suojaamaan kotitalouksia ja kansantaloutta asuntojen hintojen laskulta, työttömyydeltä ja muilta kotitalouksia kohtavilta vakavilta taloudellisilta riskeiltä. Asuntolainojen lyhentäminen ja lyhentämisvaatimukset puolestaan vahvistavat kotitalouksien taseese-
maa lainan juoksuaikana.

Sekä lainakatto että lyhentämisvaatimukset vaikuttavat asuntolainasta maksukyvyttömyystilanteessa pankille ja kotitaloudelle aiheutuviin tappioihin (luoton tappio-osuus maksukyvyttömyystilanteessa, LGD).

Asuntolainojen enimmäissuuruutta suhteessa kotitalouden tuloihin koskevat rajoitukset (kuten enimmäisvelkaantuneisuusuhde LTI tai enimmäisvelanhoitorasite DSTI; kuvion vasen alakolmio) vaikuttavat ensisijaisesti kotitalouden kykyyn suoriutua velanhoidostaan ja siten kotitalouden maksukyvyttömyyden todennäköisyyteen (probability of default, PD).

Kaikkiaan maat poikkeavat varsin merkittävästi toisistaan sekä asuntoluotonantoon liittyvän makrovakauseraportin voimakkuudessa että työkalupakin laajuudessa. Asuntoluotonantoon liittyvät tämänhetkiset suhdannesidonnaiset riskit ovat

luonnollisesti erisuuruisia eri maissa. Lainsäädännölliset tekijät selittänevät osaltaan myös maiden välisiä eroja.

Tässä artikkelissa ei pyritä arvioimaan kussakin maassa käyttöön otettujen toimenpiteiden riittävyyttä. Muun muassa Kansainvälinen valuuttarahasto IMF on parhaillaan arvioimassa Suomen makrovakauseraporttia ja -politiikkaa osana käynnissä olevaa Financial Sector Assessment Programme (FSAP) –ohjelmaansa. Artikkelissa ei myöskään tarkastella toimenpiteisiin liittyviä vastavaroisuusvaatimuksia.

Ruotsi

Ruotsissa on käytössä sekä pankkien että kotitalouksien taseeseen vaikuttavia makrovakauseraportin välineitä. Ensimmäisten välineiden osalta Ruotsin rahoitusvalvoja Finansinspektionen korotti sisäisten luottoluokitusten menetelmää vakavaraisuusvaatimusten laskennassa käytävien pankkien asuntolainojen keskimääräisten riskipainojen vähimmäistasoa ensin 15 ja sitten 25 prosenttiin. Muuttuvaa lisäpääomavaatimusta on puolestaan korotettu jo kolme kertaa. Viimeisimmällä, maaliskuussa 2016 julkistetulla, päätöksellä taso korotettiin 2 prosenttiin.

Kotitalouksien taseeseen vaikuttavista välineistä 85 prosentin suuruinen lainakatto on ollut voimassa vuodesta 2010. Lisäksi Finansinspektionen sai vastikään oikeuden asettaa asuntolainoille lyhentämisvaatimuksia. Tätä koskeva laki tuli voimaan toukokuussa 2016 ja itse lyhentämisvaatimukset uusille asuntoluotoille kesäkuusta 2016 alkaen. Vaatimusten mukaan niiden asuntoluottojen, joiden luototussuhde on 70 ja 85 prosentin välillä, vuosittaisten lyhennysten tulee olla vähintään 2 % suhteessa luoton alkuperäiseen

kokonaismäärään. Niiden luottojen, joiden luototussuhde on 50 ja 70 prosentin välillä, vastaava lyhennysvaatimus on vähintään 1 % vuodessa.

Norja

Myös Norjassa on korotettu sekä muuttuvaa lisäpääomavaatimusta että asuntolainojen riskipainoja. Norjan valtiovarainministeriö on korottanut muuttuvaa lisäpääomavaatimusta kahdesti, viimeksi 1,5 prosenttiin kesäkuussa 2015. Pankkien asuntoluottojen keskimääräisten tappio-osuusparametrien (LGD) vähimmäistasoa puolestaan korotettiin 10:stä 20:een prosenttiin tammikuussa 2014.

Asuntolainojen lainakatto on Norjassa 85 %. Niitä asuntolainoja, joiden luototussuhde on yli 70 %, koskee vähintään 2,5 prosentin suuruinen vuosittainen lyhennysvaatimus.

Tanska

Tanskassa asuntolainojen 95 prosentin suuruinen lainakatto tuli voimaan marraskuussa 2015. Tanskan pankkivalvoja on lisäksi kehottanut pankkeja ja asuntoluottopankkeja varovaisuuteen asuntolainanannossaan suur-Kööpenhaminan alueelle ja Aarhusin kaupunkiin, joissa asuntojen hinnat ovat viime aikoina nousseet erityisen voimakkaasti.

Suomen ohella myös Tanskassa ollaan asteittain pienentämässä asuntolainan korkomenojen verovähennysoikeutta, mutta pienennykset ovat vähäisempiä kuin Suomessa.

Islanti

Islannissa ei ole vielä käytössä asuntoluotonantoon suoraan vaikuttavia makrovakauserälineitä. Tosin lainakattoa koskeva lakialoite on parhailaan parlamentin käsiteltävänä. Islannin rahoitusvalvoja on lisäksi kehottanut maan valtiovarainministeriötä aloittamaan valmistelut enimmäisvelanhoitorasitevaatimuksen (DSTI) sisällyttämiseksi maan lainsäädäntöön.

Islannista on tulossa Ruotsin ja Norjan jälkeen kolmas Pohjoismaa, joka aktivoi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen.²¹ Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen suuruus tulee olemaan 1 % maaliskuusta 2017 alkaen.

Viro

Viron makrovakauseräviranomaisella Eesti Pankilla on lakisääteinen oikeus käyttää viittä asuntolainanantoon ja sen ehtoihin vaikuttavaa makrovakauserälinettä: lainakattoa, enimmäisvelkaantuneisuussuhdetta, enimmäisvelanhoitorasitetta, lainojen enimmäispituusvaatimusta ja enimmäisrajoitusta pankkien lainojen ja talletusten suhteelle.

Eesti Pankki asetti maaliskuussa 2015 lainakaton 85 prosenttiin (90 %, jos lainoille on myönnetty ns. KredEx-takuu), enimmäisvelanhoitorasiteen 50 prosenttiin ja lainojen enimmäispituuden 30 vuoteen. Vaatimukset asetettiin ennaltaehkäisevinä toimina ylläpitämään vähintäänkin luotonannon nykyisiä kriteereitä. Pankit saavat rajoitetusti joustaa näistä enimmäisvaatimuksista: enintään 15 prosenttia vuosineljänneksen luotonannosta voi ylittää asetetut enimmäisrajat.

²¹ Koko maailmassakin on ilmeisesti vain neljä maata tai aluetta, joissa muuttuva lisäpääomavaatimus on käytössä tai tulossa käyttöön: kolmen Pohjoismaan lisäksi Hong Kong.

Latvia

Latviassa on ollut 90 prosentin suuruinen lainakatto voimassa vuodesta 2007 saakka kaikille niille asuntoluotoille, joiden koko on vähintään sata kertaa minimipalkan suuruinen. Ensiasuntoa hankkiville lapsiperheille lainakaton suuruus on 95 %.

Liettua

Liettuassa on voimassa kolme lainan enimmäissuuruutta suhteessa kotitalouden tuloihin rajoittava vaatimusta. Lainakaton suuruus on 85 prosenttia ja enimmäisvelanhoitorasitteen 40 %. Asuntolainan enimmäispituus on 30 vuotta.

Taulukkoliite

Taulukko 6. Asuntoluotonantoon vaikuttavat makrovakausvälineet Pohjoismaissa ja Baltiassa

Väline	Maa	Taso, %
Muuttuva lisäpääomavaatimus	Islanti	1 (2017)
	Latvia	0
	Liettua	0
	Norja	1 (2015), 1,5 (2016)
	Ruotsi	2 (2016)
	Suomi	0
	Tanska	0
	Viro	0
Asuntolainojen riskipainot	Norja	0,2, 20 ¹⁾
	Ruotsi	25
Enimmäisluototussuhde (lainakatto)	Islanti	Ei tiedossa
	Latvia	90
	Liettua	85
	Norja	85
	Ruotsi	85
	Suomi	90/95 (2016/Q3)
	Tanska	95
Viro	85	
Lyhennysvaatimukset	Norja	LTV > 70 % : 2,5 % / vuosi
	Ruotsi (2016)	LTV > 70 %: 2 % / vuosi 70 % > LTV > 50: 1 / % vuosi
Enimmäisvelanhoitorasite	Liettua	40
	Viro	50
Lainojen enimmäispituus	Liettua	30 vuotta
	Viro	30 vuotta

¹⁾ PD:n alaraja: 0,2 % (2015), LGD:n alaraja 20 % (2013).

Lähde: Nordic-Baltic Macroprudential Forum.