



# Rahoitusjärjestelmän kriisinkestävyyttä testataan

Suomen Pankin vakausarvio

Euro & talous -tiedotustilaisuus 27.4.2023

# Suomen Pankin arvio rahoitusjärjestelmän vakaudesta

- Pääkirjoitus: Luottamus rahoitusjärjestelmään rakennetaan pitkäjänteisellä työllä
- Vakausarvio: Korkeiden nousu testaa velallisten, sijoittajien ja rahoitusjärjestelmän kestävyyttä
- Lyhyesti sanottuna: Korkeiden nousu alkaa nyt tuntua
- Asiantuntijoiden kirjoituksia ajankohtaisista aiheista:
  - Korkeiden voimakas nousu koettelee asuntovelallisia
  - Asuntojen hinnat laskussa – miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa?
  - Taloyhtiölainojen riskit kasvavat – sääntelyuudistukset rajoittavat yhtiölainojen käyttöä jatkossa
  - Lisäksi artikkeleita kansainvälisen rahoitusjärjestelmän vakaudesta, kotimaisten pankkien varainhankintariskeistä ja siitä, kuinka makrovakauseräpolitiikan lisäpääomavaatimukset tukevat pankkien riskinkantokykyä

# Keskeiset viestit

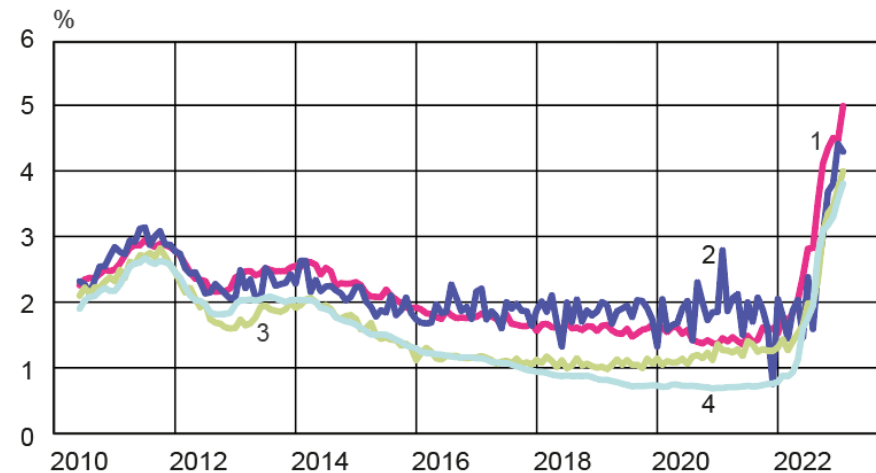
- Korkeiden nopea nousu rasittaa velallisia ja sijoittajia – kotitaloudet velkaantuneempia kuin koskaan aiemmin korkeiden noustessa
- Suomalaiset pankit vahvoja kohtaamaan myös Pohjoismaiden asunto- ja kiinteistömarkkinoiden kasvavat riskit
- Kotitalouksien maksukyvyyn vahvistamiseksi tarvitaan nykyistä vahvempi katto velanotolle
- Yhteistä eurooppalaista talletussuojaa edistettävä määrätietoisesti

# Korkojen nopea nousu rasittaa velallisia ja sijoittajia, suomalaiset pankit vahvoja kohtaamaan riskien kasvun

# Rahoitusolojen kiristymisen voi tuoda näkyviin alhaisten korkojen aikana otettuja riskejä

## Uusien asunto-, yritys- ja asuntoyhteisölainojen korot nousseet Suomessa nopeasti

1. Kotitalouksien uudet lainat yhteensä
2. Yritysten uudet lainat
3. Asuntoyhteisöjen uudet lainat
4. Kotitalouksien uudet asuntolainat



Lainat Suomen rahalaitoksilta, pl. tili- ja korttiluotot.  
Lähde: Suomen Pankki.

24.4.2023  
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

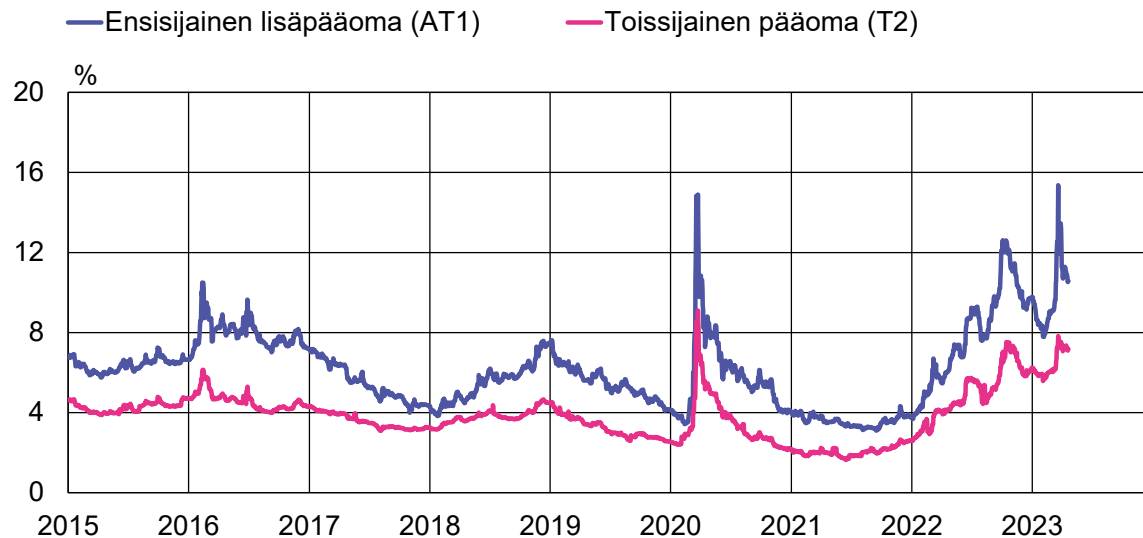
# Osakkeiden ja joukkovelkakirjojen hintojen lasku aiheuttanut huomattavia tappioita sijoittajille



- Markkinat ovat pysyneet pääsääntöisesti toimintakuntoisina
- Vähentynyt kaupankäynti arvopaperimarkkinoilla voimistaa hintaliikkeitä
- Pienetkin uutiset voivat heiluttaa arvopaperimarkkinoita tavanomaista voimakkaammin

# Yhdysvaltalaiset ja eurooppalaiset pankit sijoittajien suurennuslasin alla

Pankkien varainhankintakustannukset nousivat pankkiturbulenssin aikana



Eurooppalaisten pankkien liikkeeseenlaskemien alisteisten joukkovelkakirjalainojen tuottovaatimukset  
Lähde: Bloomberg.

24.4.2023

© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

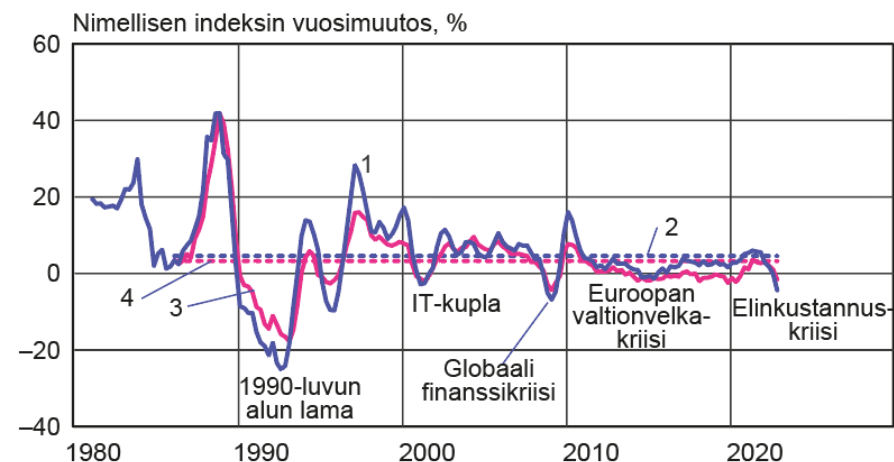
- Suomalaisilla pankeilla ei samanlaisia tase- ja likviditeettiriskejä kuin kaatuneilla yhdysvaltalaispankeilla
- Pankkien varainhankinnan riskeihin ja maksuvalmiuden riittävyteen kiinnitettävä huomiota myös Suomessa

# Asuntomarkkinat ja uusi lainanotto vaimentuneet

- Korkojen nousu on vähentänyt asuntokauppaa ja laskenut asuntojen hintoja
- Häiriötilanteissa hinnat laskevat tyypillisesti enemmän siellä, missä ne ovat aiemmin nousseet nopeammin
- Asuntomarkkinoiden heilunta voi voimistaa koko talouden nousu- ja laskusuhdanteita

## Asuntojen hinnanmuutokset suurempia pääkaupunki-seudulla kuin muualla

1. — Vanhojen asuntojen hintojen muutos keskimäärin pääkaupunki-seudulla
2. - - - Keskiarvo 1986/I–2022/IV
3. — Vanhojen asuntojen hintojen muutos keskimäärin pääkaupunki-seudun ulkopuolella
4. - - - Keskiarvo 1986/I–2022/IV



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

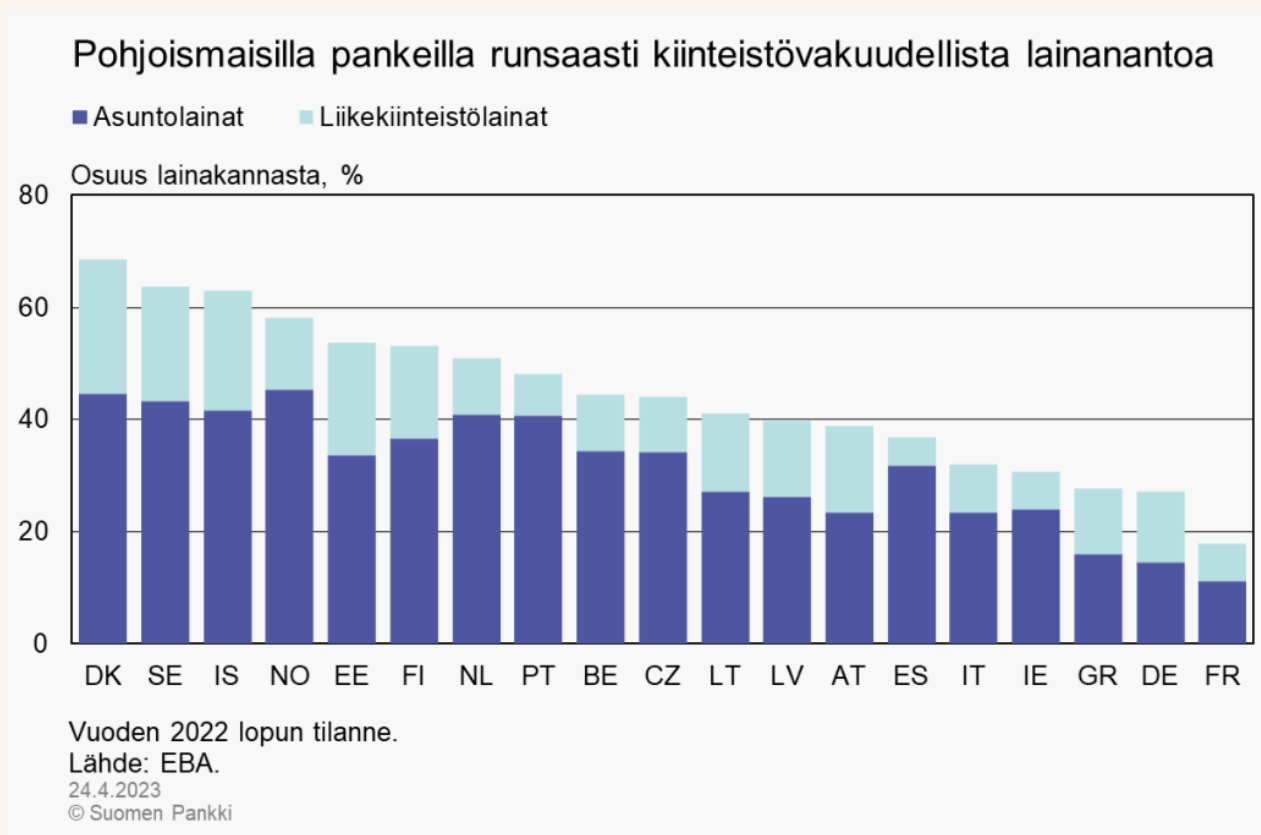
24.4.2023

© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)



# Pohjoismaiden kiinteistömarkkinoiden riskit kasvaneet

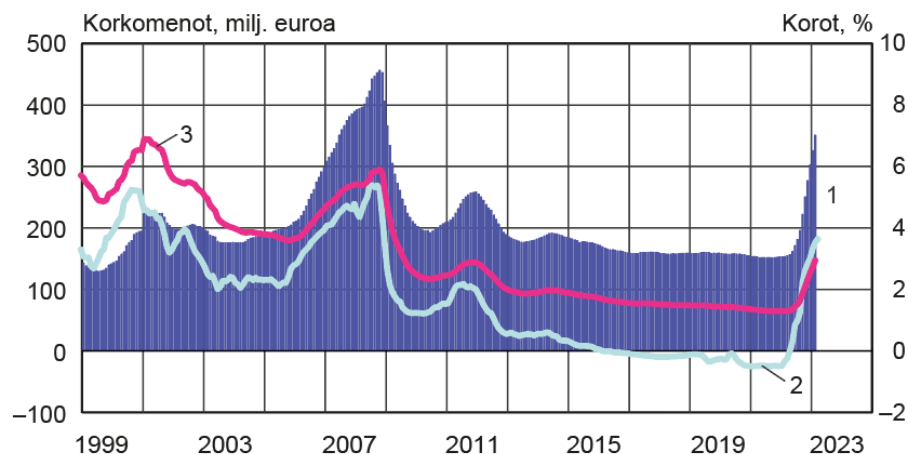
- Pohjoismaisilla pankeilla runsaasti asunto- ja liikekiinteistölainoja
- Kiinteistösijoitusyhtiöiden runsas velkaantuminen tekee niistä haavoittuvia korkojen nousulle
- Sijoittajien varovaisuus kiinteistöalaa kohtaan voi vaikeuttaa alan rahoitusta



# Korkojen ja kustannusten nousu mittaa kotitalouksien riskinkestävyyttä

Korkomenot kasvamassa nopeasti, kun lainojen korot nousevat

1. ■ Kotitalouksien laskennalliset korkomenot
2. — 12 kk:n euribor
3. — Kotitalouksien lainakannan keskiporkko



Korkomenot on laskettu kotitalouksien lainakannan ja sen keskiporkon perusteella. Lainakanta sisältää kotitalouksien lainat luottolaitoksista ilman taloyhtiölainoja. Lähteet: Suomen Pankki ja Refinitiv.

24.4.2023

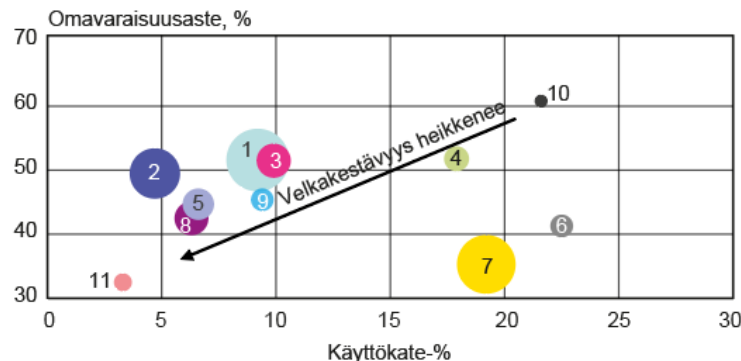
© Suomen Pankki / © Bank of Finland

- Kotitalouksien velkaantuneisuus suurempaa kuin koskaan aiemmin korkojen noustessa tuntuvasti
- Korkojen nousu ja pitkien lyhennysvapaiden päättyminen kasvattavat myös taloyhtiölainojen hoitorasitetta
- Velanhoitovaikeuksien lisääntymisestä ei toistaiseksi hälyttäviä merkkejä

# Yritysten luottoriskien kasvusta ensimmäisiä merkkejä

Velkakestävyydeltään haavoittuvimpien toimialojen osuus kotimaisesta yritysluottokannasta on pieni

1. Teollisuus
2. Kauppa
3. Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta
4. Informaatio ja viestintä
5. Kuljetus ja varastointi
6. Vesi ja jätehuolto
7. Energia
8. Rakentaminen
9. Hallinto ja tukipalvelutoiminta
10. Kaivostoiminta ja louhinta
11. Majoitus- ja ravitsemustoiminta



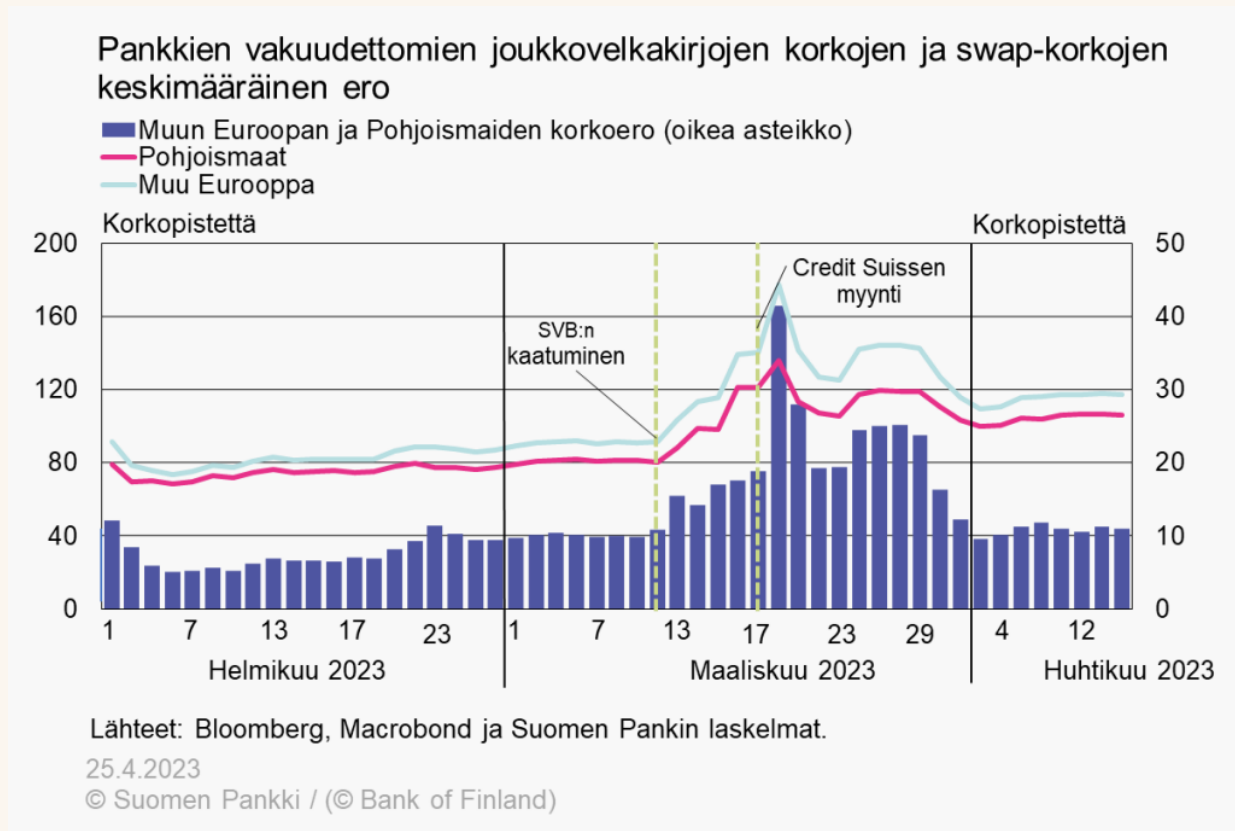
X-akseli kuvaa toimialan käyttökateprosenttia ja y-akseli toimialan oma-  
varaisuusastetta. Pallon koko kuvaa toimialan osuutta kotimaisesta yritys-  
luottokannasta helmikuussa 2023. Tilinpäätöstiedot ovat vuodelta 2021.  
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

24.4.2023

© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

- Korkojen ja kustannusten nousu sekä kysynnän väheneminen rasittavat yritysten kannattavuutta
- Korkojen nousulle alttiimpia ovat jo ennestään velkaantuneet ja heikosti kannattavat yritykset
- Pankeilla vähän luottoja haavoittuvimmille yritystoimialoille

# Suomessa pankit vahvoja kohtaamaan kasvavat riskit

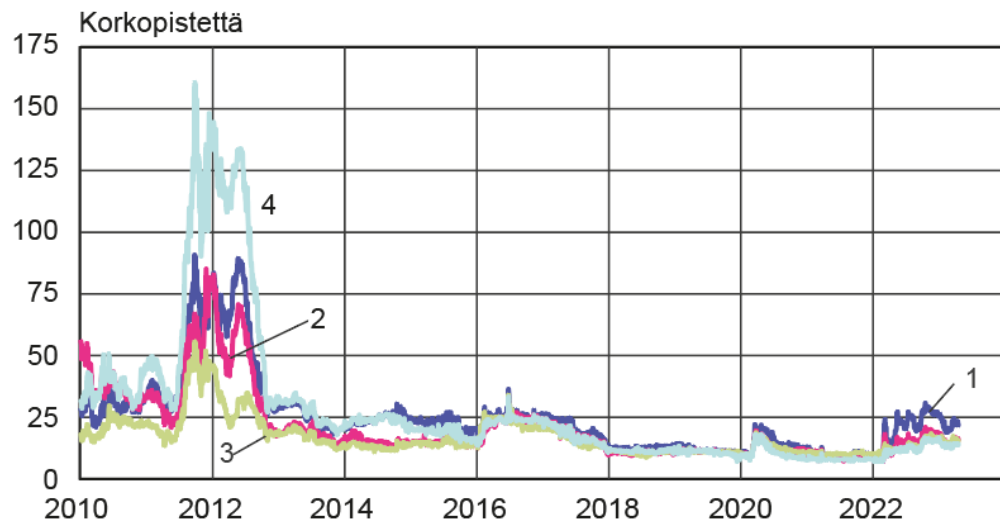


- Kansainvälisten sääntelyuudistusten ansiosta pankit aiempaa vakavaraisempia ja niiden maksuvalmius on aiempaa vahvempi
- Makrovakauseräpolitiikalla ylläpidetty pankkien tappiopuskureita
- Suomen uusi huoltovarmuustilijärjestelmä takaa asiakkaiden pääsyn tileilleen yhteiskunnan poikkeustilanteissa

# Suomen pysyminen alhaisen luottoriskin maana tärkeää rahoitusvakaudelle

Pohjoismaiden valtioiden luottoriski on CDS-hintojen perusteella pieni

1. Suomi 2. Ruotsi 3. Norja 4. Tanska



Viisivuotisten valtionlainojen CDS-hintoja.  
Lähde: S&P Capital IQ Pro.

24.4.2023

© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

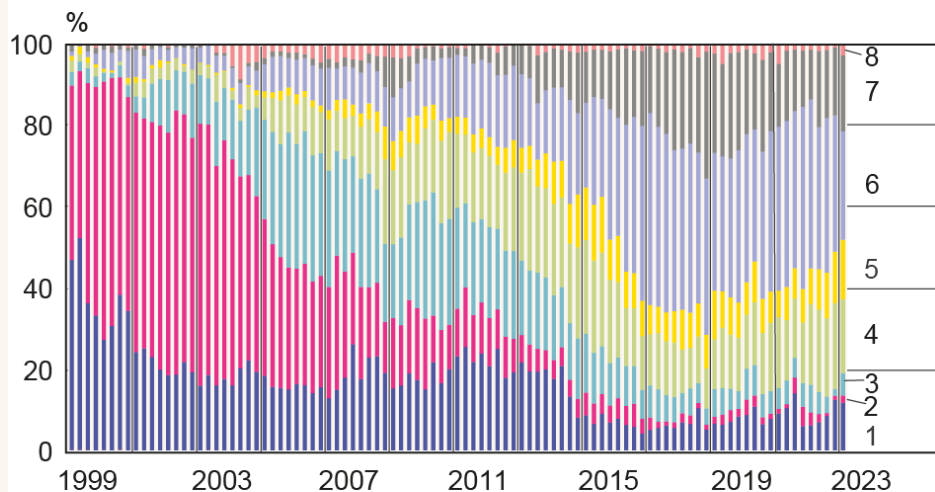
- Kasvava julkinen velka heikentää valtion kykyä reagoida tuleviin kriiseihin elvyttävällä finanssipolitiikalla
- Valtionlainan korko asettaa yleensä alarajan kuntien, yritysten ja pankkien markkinavarainhankinnan hinnalle

# Keinoja turvata rahoitusvakaus on yhä tarve parantaa

# Uusi lainsäädäntö hillitsee kotitalouksien ja sijoittajien velkaantumista taloyhtiölainojen kautta

Yhtiölainaosuudet ylittävät 60 % suuressa osassa uusien asuntojen kaupoista

- |            |            |            |
|------------|------------|------------|
| 1. 0 %     | 2. 0–40 %  | 3. 40–50 % |
| 4. 50–60 % | 5. 60–65 % | 6. 65–70%  |
| 7. 70–80 % | 8. 80 %–   |            |



Kuvio esittää toteutuneiden kerros- ja rivitalouudiskohteiden kauppajen osuudet yhtiölainaosuuden mukaan.

Lähteet: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ja Suomen Pankin laskelmat.

25.4.2023

© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

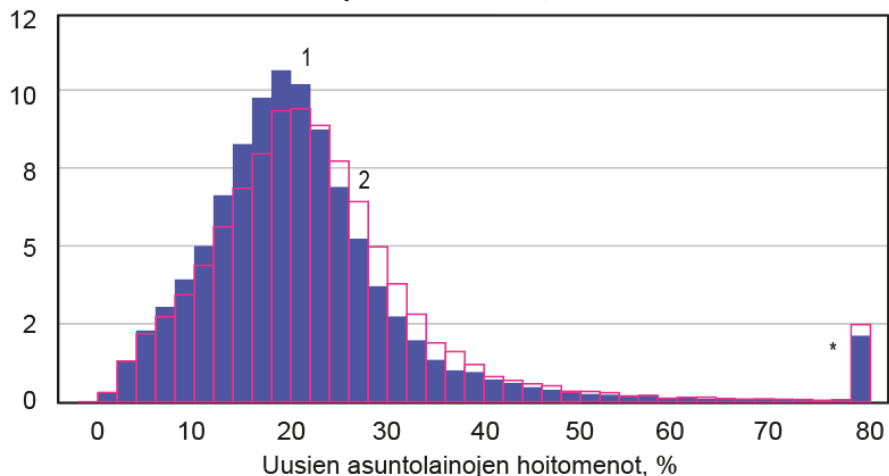
- Laki rajoittaa taloyhtiölainojen pituutta, kokoa ja lyhennysvapaiden määrää
- Valtaosassa uusien asuntojen kaupoista taloyhtiölainan määrä suhteessa asunnon hintaan yhä suuri (> 60 %)

# Tuore esitys enimmäisvelanhoitorasitteesta tervetullut kotitalouksien velanhoitokyvyn vahvistamiseksi

Kotitalouksien lainanhoitorasitus on kasvanut korkojen nousun myötä

- 1. Vuosi 2021
- 2. Vuosi 2022

Osuus uusien asuntolainojen euromäärästä, %



\* Jakauman oikean hännän ääriarvot ovat niputettu leikkuriarvoon 80 %.

Kuvio esittää asuntolainojen jakauman lainanottajien lainanhoitorasitteen (uusien asuntolainojen vuotuiset hoitomenot suhteessa nettotuloihin) mukaan. Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

24.4.2023

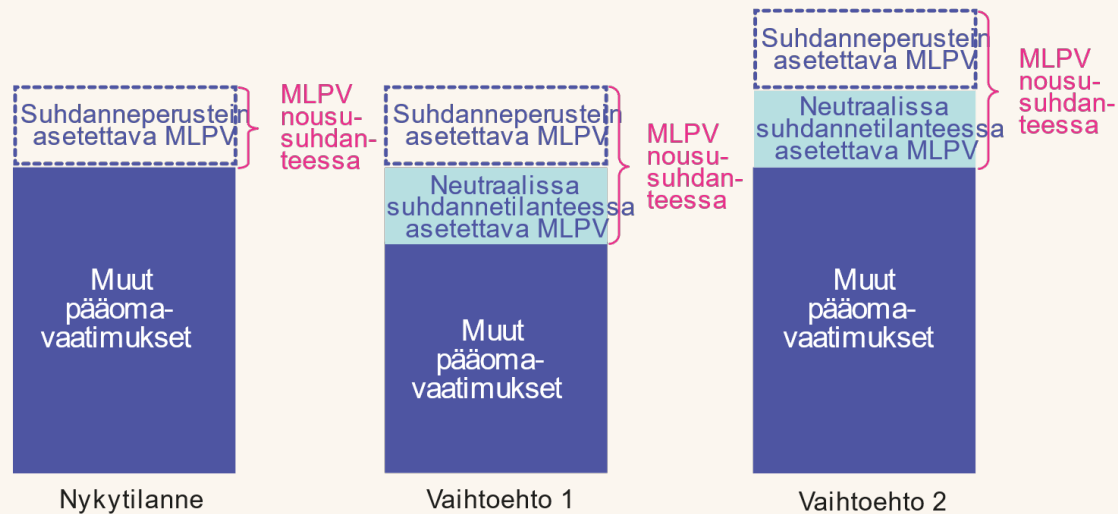
© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

- Uutta asuntovelkaa ottaneiden velkaantuneisuus suhteessa tuloihin on pysynyt yhä suurena
- Asuntolainojen keskimääräinen koko on pienentynyt, mutta velanhoitorasitus on suurentunut
- Korkosuojauksia käyttävät vähiten ne, jotka ovat runsaasti velkaantuneita



# Pankkien lisäpääomavaatimusten käyttöä olisi tarpeen joustavoittaa

Vaihtoehtoja asettaa muuttuva lisäpääomavaatimus neutraalissa suhdannetilanteessa



MLPV = Muuttuva lisäpääomavaatimus.

Lähde: Suomen Pankki.

24.4.2023

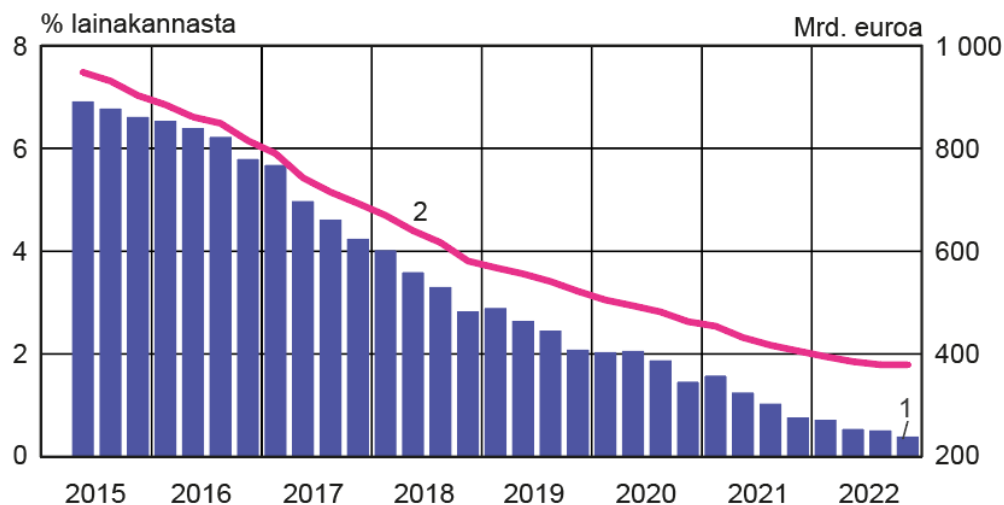
© Suomen Pankki / © Bank of Finland

- Vakavaraisuusvaatimusten alentaminen kriisitilanteissa voi tukea pankkien luotonantoa
- Muuttuva lisäpääomavaatimus pitäisi voida asettaa nolaa prosenttia suuremmaksi jo neutraalissa luottosuhdanteen vaiheessa

# Täysimittaista pankkiunionia kohti edetään asteittain

Velkakriisin perintönä jääneet hoitamattomat lainat on saatu purettua eurooppalaisten pankkien taseista

1. ■ Järjestämättömät lainat (oikea asteikko)
2. — Järjestämättömät lainat % lainakannasta (vasen asteikko)



Eurooppalaisten pankkien järjestämättömät lainat.  
Lähde: Euroopan keskuspankki.

24.4.2023

© Suomen Pankki / (© Bank of Finland)

- Yhteinen talletussuoja lisääisi luottamusta eurooppalaiseen pankkijärjestelmään
- Pankkien järjestämättömien lainojen vähentäminen poistanut yhden esteen pankkiunionin viimeistelyn tieltä
- Pankkiunionin vahvistaminen etenee Euroopan komission ehdotuksen pohjalta

# Yhteenveto – korkojen nousu alkaa nyt tuntua



Korkojen nopea nousu rasittaa etenkin voimakkaasti velkaantuneita.



Suomalaiset pankit ovat vahvoja kohtaamaan kasvavat riskit.



Rahoitusjärjestelmän kriisinkestävyyden eteen on edelleen tehtävä työtä.

Kotitalouksien maksukyvyyn vahvistamiseksi tarvitaan nykyistä vahvempi katto velanotolle

Yhteistä eurooppalaista talletussuojaa edistettävä määrätietoisesti

Kiitos!

[suomenpankki.fi](https://suomenpankki.fi)