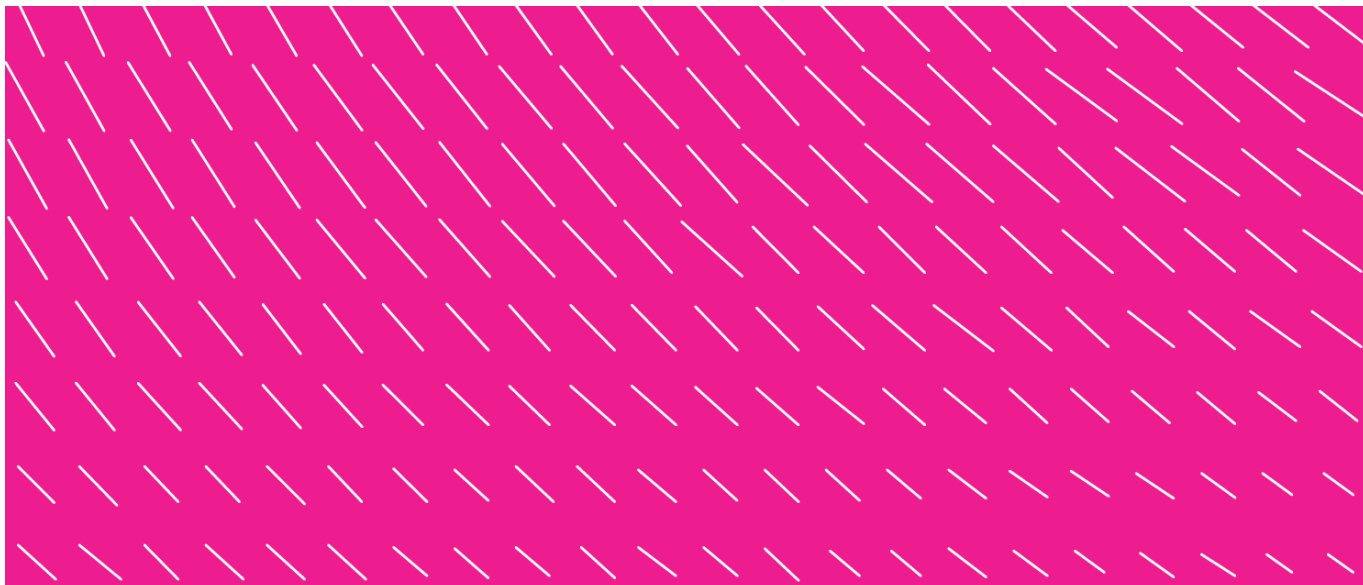




PANKKIVUOSI 2017

Finanssiala ry:n Pankkivuosi 2017 -julkaisussa käydään läpi Suomen pankkimarkkinoiden rakenne sekä siihen olennaisesti vaikuttaneet toimintaympäristön muutokset.

Sisällysluettelo

1 Toimintaympäristön kehitys.....	2
1.1 Talouden kehitys	2
1.2 Sääntely-ympäristön kehitys.....	2
1.3 Asuntomarkkinat.....	3
2 Suomessa toimivat pankit.....	5
2.1 Suurimmat pankit, henkilöstö ja konttorit	5
2.2 Luottolaitosten markkinaosuudet	7
2.3 Vakavaraisuus ja kannattavuus.....	8
3 Kotitalouksien velkaantuneisuus.....	12

1 Toimintaympäristön kehitys

1.1 Talouden kehitys

Suomen BKT kasvoi reipasta 2,8 prosentin vauhtia vuonna 2017. BKT:n odotetaan saavuttavan vuoden 2008 tason kuitenkin vasta tämän vuoden aikana, mikä tarkoittaa taantumasta toipumiseen kuluneen ajan olleen Suomen lähihistorian pisin.

Viennin vuosikasvu kiihtyi 6,7 prosenttiin vuonna 2017. Myös investoinnit kirittivät kasvua: niiden volyymi kasvoi 4,0 % vuositasolla. Etenkin rakennusinvestoinnit sekä kone- ja laiteinvestoinnit kasvoivat ripeästi. Yksityinen kulutus kasvoi 2,0 prosentin vuosivauhtia.

Kuluttajien luottamus saavutti ennätyskorkeita lukemia, mihin vaikutti etenkin paraneva työllisyystilanne. Työllisten määrä lisääntyi kansantalouden tilinpidon mukaan viime vuonna yhteensä 29 700 hengellä eli 1,2 prosentilla. Työpaikat lisääntyivät eniten liike-elämän palveluissa ja rakentamisessa. Hallituksen asettama 72 prosentin työllisyysastetavoite saavutetaan mahdollisesti vielä nykyisen hallituskauden aikana.

Vaihtotase kääntyi viime vuonna 1,4 miljardia euroa ylijäämäiseksi oltuaan kuusi vuotta peräkkäin alijäämäinen. Suomi kansantaloutena ei enää velkaannu ulkomaille.

Hyvä taloustilanne on parantanut julkistalouden tilannetta. Julkisyhteisöjen alijäämä supistui 1,5 miljardiin euroon eli 0,7 prosenttiin BKT:sta. Julkisyhteisöjen velkasuhteen eli velan suhteessa BKT:een odotetaan laskevan alle 60 prosentin rajan ensi vuoden aikana. Valtion verotulot kasvoivat vuonna 2017 yhteensä 3,6 %. Kokonaisveroaste eli verojen ja veronluonteisten maksujen suhde BKT:een oli viime vuonna 43,3 %. Veroaste pieneni 0,7 prosenttiyksikköä edellisvuodesta.

Suomen talous on parhaillaan korkeasuhdanteessa ja talouskasvun ennakoidaan myös jatkuvan laaja-alaisena. Kasvuvauhdin odotetaan kuitenkin hieman hidastuvan tulevina vuosina. Suomen Pankin kasvuennusteet vuosille 2018-2020 ovat 2,9 %, 2,2 %, ja 1,7 %.

1.2 Sääntely-ympäristön kehitys

Sääntelyrintamalla tapahtui paljon niin kansainvälisesti kuin kotimaassakin. Finanssivalvonnan johtokunta teki useita päätöksiä koskien niin sanottuja makrovakaussäätöjä. Suomessa onkin tällä hetkellä käytössä suurin osa laissa määritellyistä makrovakaussäätöistä.

Makrovakaussäätöistä lainakatto on ollut voimassa vuoden 2016 heinäkuusta saakka. Lainakatto eli asuntoluottojen enimmäisluottotussuhde rajoittaa myönnettävän asuntoluoton määrän enintään tiettyyn prosenttiin vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Aluksi lainakatto oli 95 % ensiasunnon ostajille ja 90 % muille. Finanssivalvonnan johtokunta päätti 28.3.2018 kiristää lainakaton 85 prosenttiin muilta kuin ensiasunnon ostajilta. Lainakaton kiristys tuli voimaan kuluvan vuoden heinäkuusta. Kiristyksellä on arvioitu olevan suhteellisen lievä vaikutus luotonantoon.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti 27.6.2017 kokouksessaan asettaa sisäisiä malleja käyttäville luottolaitoksille 15 prosentin lattia asuntoluottokannan keskimääräiselle riskipainolle. Lattia tuli voimaan vuoden 2018 alussa, mikä hieman heikensi pankkien vakavaraisuussuhdelukuja vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä.

Kotimaisten rahoitusmarkkinoiden kannalta systeemisesti merkittävälle luottolaitoksille määrättyt lisäpääomavaatimukset (O-SII puskurit) ovat olleet voimassa vuoden 2016 alusta asti. Fiva määräsi alun perin lisäpuskurit neljälle luottolaitoksille seuraavasti: Nordealle ja OP Ryhmälle 2,0 % ja Kuntarahoitukselle sekä Danske Bankille 0,5 %. Systeemisesti merkittävän luottolaitoksen kriteereitä tarkasteltiin uudelleen, kun Nordea päätti muuttaa kotipaikkansa Suomeen. Fivan johtokunta päätti 29.6.2018 nimetä Nordean maailmanlaajuisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäväksi luottolaitokseksi (G-SII) ja asettaa sille 1 prosentin suuruisen lisäpääomavaatimuksen. Samassa yhteydessä johtokunta asetti Nordealle ja OP Ryhmälle 2 prosentin sekä Kuntarahoitus Oyj:lle 0,5 prosentin suuruiset lisäpääomavaatimukset niiden kansallisen systeemisen merkittävyyden perusteella. Uudet G-SII/O-SII vaatimukset tulevat voimaan vuoden 2019 alusta.

Vuoden 2017 aikana valmisteltiin kansallinen lainsäädäntö mahdollistamaan niin sanottu järjestelmäriskipuskurin käyttöönotto Suomessa. Järjestelmäriskipuskuri on rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrättävä lisäpääomavaatimus ja se perustuu EU:n luottolaitosdirektiiviin (CRD IV). Rakenteellinen riski tarkoittaa esimerkiksi asuntoluotonannon suurta osuutta pankkien kokonaisluotonannosta tai pankkien merkittävää riippuvuutta markkinavarainhankinnasta. Vaatimus tulee voimaan 1.7.2019 ja sen suuruus on Nordealle 3,0 %, OP Ryhmälle 2,0 %, Kuntarahoitus Oyj:lle 1,5 % ja muille suomalaisille luottolaitoksille 1,0 %. Pääomavaade ei kuitenkaan kumuloidu O-SII/G-SII -puskurin kanssa, vaan niistä valitaan suurin.

Finanssivalvonnan on yllä mainittujen makrovakaussäätelyjen lisäksi mahdollista asettaa kotimaisille pankeille muuttuva lisäpääomavaatimus, eli niin sanottu vastasyklinen pääomavaade. Muuttuva lisäpääomavaatimus voidaan asettaa, jos luotonannon kasvuun tai määrään liittyvien suhdanneluonteisten riskien arvioidaan olevan suuret. Vaatimus on tällä hetkellä 0 % ja enimmillään se voisi olla 2,5 %.

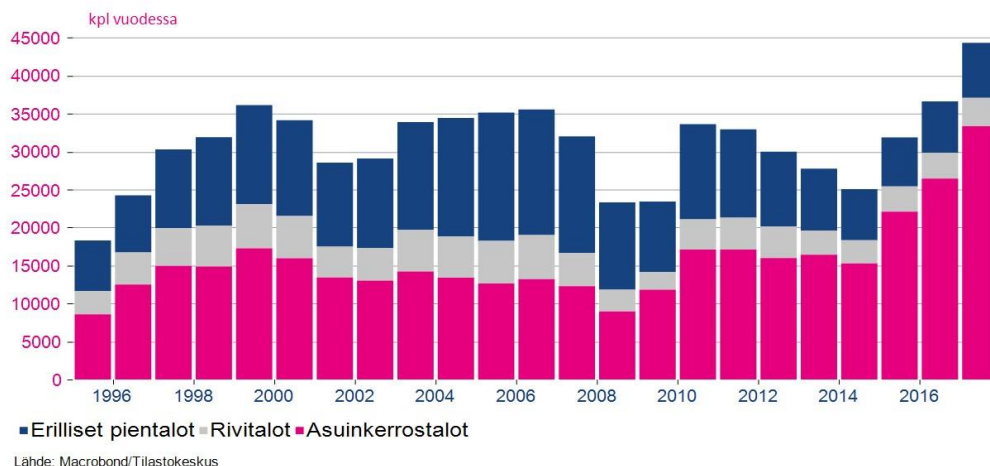
Yllä mainitut sääntelyhankkeet ovat joko kansallista sääntelyä (lainakatto) tai EU:n luottolaitosdirektiiviin (CRD IV) /vakavaraisuusasetukseen (CRR) perustuvaa toimeenpanoa. EU:n viranomaiset ovat jo pari vuotta valmistelleet päivitystä sekä vakavaraisuusasetukseen (CRR II) että -direktiiviin (CRD V). Lainsäädäntöhanke kulkee myös nimellä Risk Reduction Package, koska sen on tarkoitus vähentää pankkisektorin riskejä niin, että pankkiunioni voidaan saattaa loppuun. Pankkiunionin viimeinen vaihe, eli yhteinen talletussuoja, edellyttää useiden jäsenmaiden mukaan pankkisektorin kuntoon saattamista ennen riskinjoon lisäämistä. Yhtenä keskeisenä asiana on järjestämättömien saamisten vähentäminen pankkien taseista. Etenkin Etelä-Euroopassa järjestämättömät saamiset ovat huolestuttavalla tasolla. EU-viranomaiset ovat ryhtyneet lukuisiin toimenpiteisiin, joilla ongelmaa saadaan korjattua.

Vuoden 2018 alusta tuli lisäksi voimaan pitkään valmisteltu kansainvälinen kirjanpitostandardi, IFRS9. Standardin mukaan pankin tulee kirjata arvonalentumisia luotoista niin sanotun odotetun luottotappiomallin mukaisesti. Jos luottoriskin katsotaan lisääntyneen merkittävästi, lainan odotettu luottotappio pitää kirjata koko sen juoksuajalta. Vuoden 2018 alussa julkaistujen lukujen perusteella vaikutukset suomalaisten pankkien taseisiin ovat jääneet hyvin maltillisiksi.

1.3 Asuntomarkkinat

Rakentamisen korkeasuhdanne jatkui vuonna 2017. Uusia asuntoja aloitettiin 44 773 kpl, mikä on 20,2 % enemmän kuin edellisvuonna. Aloitukset ovat korkeimmalla tasollaan 25 vuoteen. Etenkin kerrostaloja rakennetaan nyt paljon. Asuntoja myös valmistui 17,9 % enemmän kuin edellisvuonna ja lupia myönnettiin 21,1 % enemmän.

Kuvio 1. Aloitetut asunnot talotyyppin mukaan

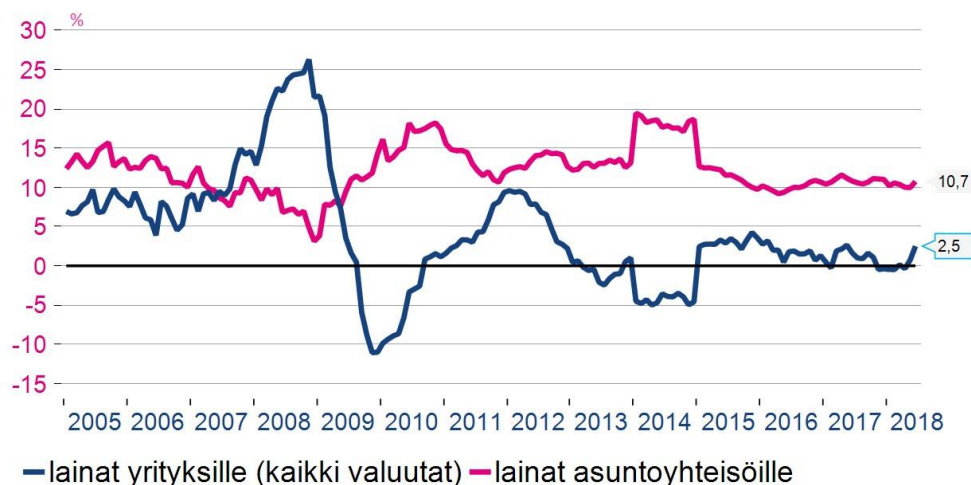


Rakentamisen korkea määrä näkyy suoraan asuntoyhteisöjen lainakannan kasvuna. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön erityispiirteet heijastuvat myös luottotilastoihin. Muissa maissa rakentamisen kasvu näkyy yleensä yrityslainakannan kasvuna. Kansainvälisissä tilastoissa asuntoyhteisöjen lainat luetaan myös Suomen osalta yrityslainakantaan, mutta kotimaisessa tarkastelussa ne on mahdollista erotella.

Rakennettavaa asuintaloa varten otettava laina otetaan Suomessa yleensä perustettavan asunto-osakeyhtiön taseeseen. Asunto-osakeyhtiöiden lainakanta siis kasvaa suoraan uudisrakentamisen seurauksena. Lainakanta onkin kasvanut voimakkaasti, jo lähes vuosikymmenen ajan yli kymmenen prosentin vuosivauhdilla. Muu yrityslainakanta on kasvanut paljon hitaammin. Vuonna 2014 Tilastokeskuksen tekemän sektoriluokitusuudistuksen yhteydessä asuntoyhteisöjen joukko laajeni, ja yrityslainakantaa siirtyi asuntoyhteisöjen lainakantaan. Tästä syystä lainatilastoissa näkyy vuoden 2014 alussa yli miljardin euron hyppäys, joka heijastuu vuosikasvulukuihin. Asuntoyhteisöt käsitteenä kattaa siis muutakin kuin asunto-osakeyhtiöt.

Asuntoyhteisöjen lainakanta oli lähes 30 miljardia euroa vuoden 2017 lopussa. Tästä lainasummasta osa kuuluu kotitalouksien vastuulle ja osa esimerkiksi asuntosijoitusrahastoille ja muille asuntosijoittajille, osa yrityksille. Vastuiden jakaantumista eri tahoille ei pystytä täysin tarkasti mittaamaan, mutta Tilastokeskus on arvioinut kotitalouksien osuudeksi noin 19 miljardia euroa. Kotitalouksien velkaantumisesta lisää luvussa 3.

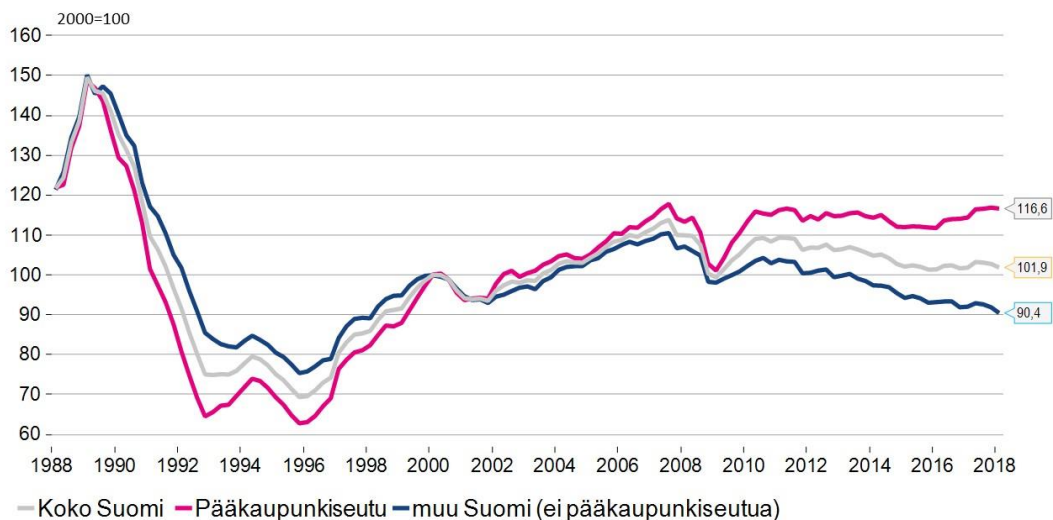
Kuvio 2. Yritys- ja asuntoyhteisöjen lainakannan vuosikasvu Suomessa



Lähde: Macrobond/Suomen Pankki

Kaupungistumisen seurauksena asuntomarkkinoiden eriytyminen jatkui. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousivat 2,7 %, kun muualla Suomessa ne laskivat 0,3 %. Suhteessa kotitalouksien ansiotasoon asuntojen hinnat ovat pysyneet maltillisina ja muualla kuin pääkaupunkiseudulla hinnat suhteessa ansiotasoon ovat laskeneet kymmenessä vuodessa noin 10%.

Kuvio 3. Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoon



Lähde: Macrobond/Tilastokeskus

2 Suomessa toimivat pankit

2.1 Suurimmat pankit, henkilöstö ja konttorit

Suomessa toimi vuoden 2017 lopussa yhteensä 267 luottolaitosta, kun ryhmärakenteita ei oteta huomioon. Luottolaitoksia oli 12 kappaletta vähemmän kuin vuoden 2016 lopussa.

Vähentäminen johtui pääosin pankkiryhmien sisäisistä fuusioista. Luottolaitoksia ovat talletuspankit sekä muut luottolaitokset, jotka eivät ota vastaan talletuksia. Muita luottolaitoksia ovat esimerkiksi rahoitusyhtiöt, luottokorttiyhtiöt, kiinnitysluottopankit ja Kuntarahoitus Oyj.

Suurin osa luottolaitoksista kuuluu johonkin pankkikonserniin tai yhteenliittymään. Ryhmä- ja konsernirakenteet huomioiden kotimaiseen pankkisektoriin (pl. ulkomaiset sivuliikkeet) kuului vuoden 2017 lopussa 12 pankkia.

Suomen suurin pankkiryhmä markkinaosuuksilla mitattuna on OP Ryhmä, joka kuuluu EKP:n suoraan valvontaan.

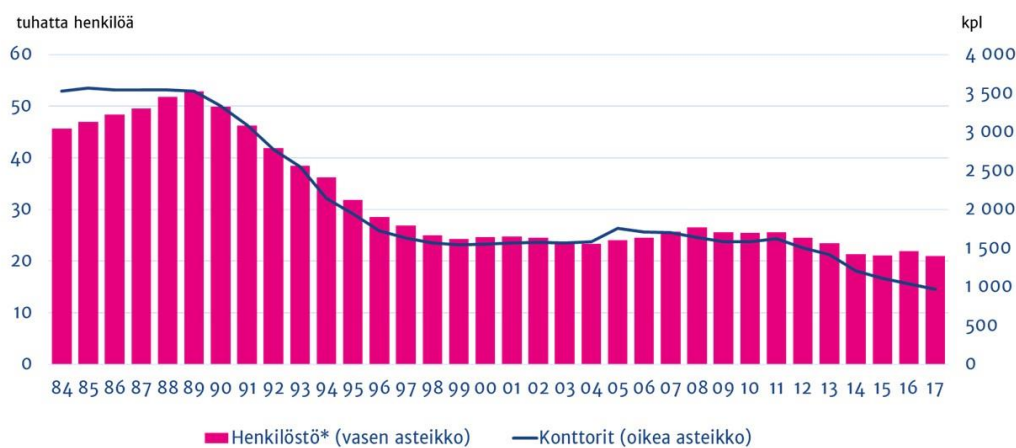
Toiseksi suurin pankkikonserni markkinaosuuksilla mitattuna oli vuoden 2017 lopussa Nordea-konserni. Vuoden 2017 alusta Nordea on toiminut Suomessa sivuliikkeenä. Osana fuusioprosessia Suomeen perustettiin tytäryhtiömuotoinen Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj, joka laskee liikkeelle asuntovakuudellisia joukkovelkakirjoja. Vuoden 2018 aikana Nordea muuttanee pääkonttorinsa Helsinkiin, ja Nordeasta tulee silloin Suomen suurin pankki taseen koolla mitattuna.

Danske Bank Oyj muuttui vuoden 2017 lopussa sivuliikkeeksi. Samalla Suomeen perustettiin Danske Asuntoluottopankki Oyj, laskee liikkeelle asuntovakuudellisia joukkovelkakirjoja. Danske Bankin ja Kuntarahoituksen markkinaosuudet Suomessa ovat luotonannossa lähes yhtä suuret. Kuntarahoitus kuuluu EKP:n suoran valvonnan alle, mutta Danske Bankin valvonta kuuluu jatkossa Tanskan Finanssivalvonnalle, lukuun ottamatta Danske Asuntoluottopankkia, joka toimii Suomessa tytäryhtiönä.

Muut luottolaitokset kuin Nordea, OP Ryhmä ja Kuntarahoitus ovat Finanssivalvonnan suorassa valvonnassa.

Suomalaisissa pankeissa ja ulkomaisten talletuspankkien sivuliikkeissä työskenteli vuoden 2017 lopussa yhteensä 20 999 henkilöä, eli noin tuhat vähemmän kuin edellisvuonna. Suomessa oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 970 pankkikonttoria, mikä on 69 kpl vähemmän kuin edellisvuonna (*kuvio 4.*). Konttorien karsiminen johtuu asiakaspalvelun siirtymisestä digitaalisiin kanaviin, toimintojen tehostamisesta ja pankkien välisistä fuusioista.

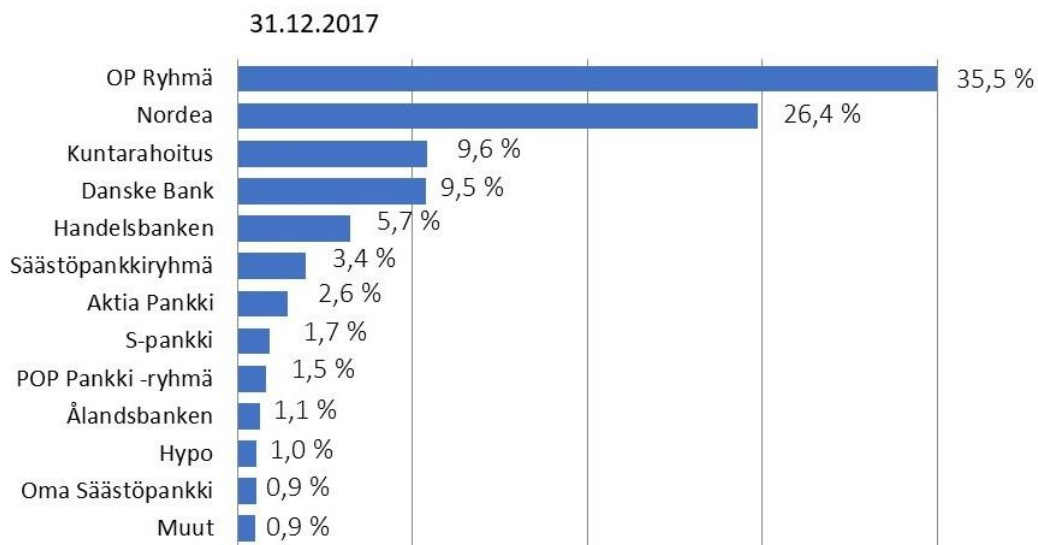
Kuvio 4. Pankkien henkilöstö ja konttorit



Lähde: Tilastokeskus, FA, Suomen Pankki ja EKP

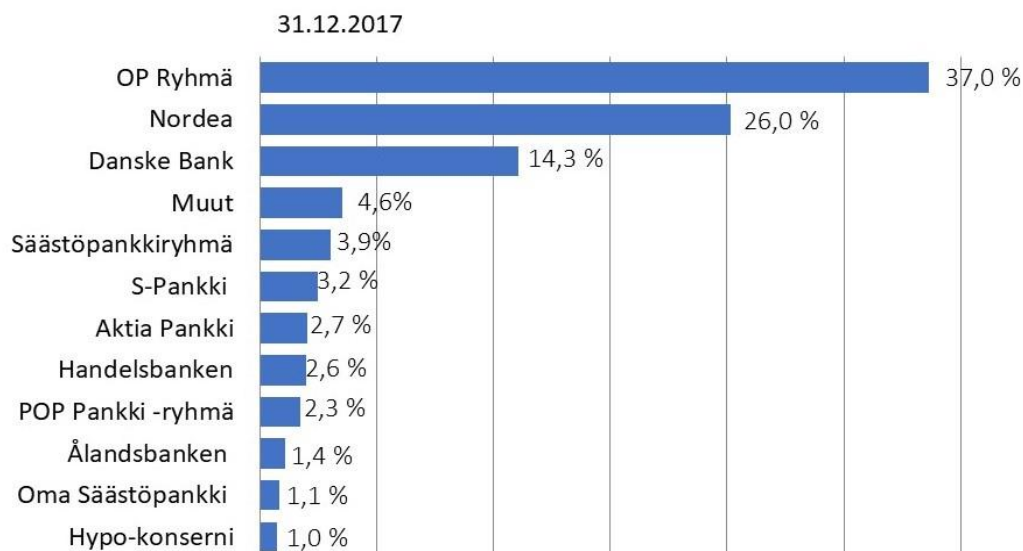
2.2 Luottolaitosten markkinaosuudet

Kuvio 5. Luottolaitosten markkinaosuudet, lainat yleisölle Suomessa



Lähde: Suomen Pankki

Kuvio 6. Luottolaitosten markkinaosuudet, talletukset yleisöltä Suomesta



Lähde: Suomen Pankki

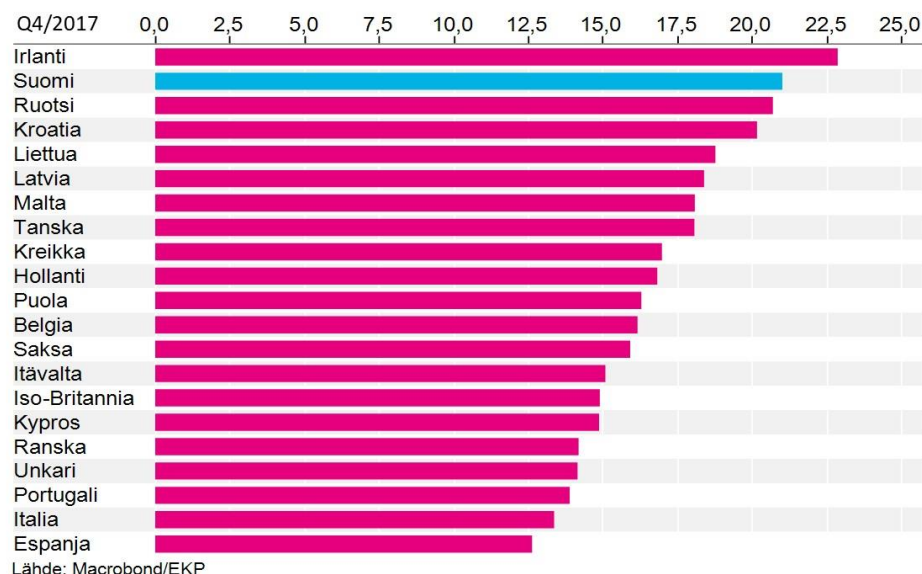
2.3

Vakavaraisuus ja kannattavuus

Kotimaisen pankkisektorin vakavaraisuus oli vuoden 2017 lopussa 23,4 %. Suurin osa suomalaisten pankkien omista varoista on kaikkien laadukkainta ydinpääomaa. Ydinpääomasuhde (CET1) oli vuoden lopussa 21,0 % ja omavaraisuusaste (leverage ratio) 6,8 %. Suomalaisten pankkien vakavaraisuus on selvästi EU-maiden keskiarvoa vahvempaa.

Omavaraisuusaste mittaa karkeasti pankkien omien varojen määrää suhteessa taseeseen ja tiettyihin taseen ulkopuolisiin eriin, ottamatta huomioon taseen riskisyyttä. Se tulee sitovaksi lainsäädännöksi osana parhaillaan neuvoteltavaa vakavaraisuusasetuksen ja luottolaitosdirektiivin päivitystä (CRR II/CRD V). Vaatimus tulee todennäköisesti voimaan 3 prosentin tasolla vuoden 2019 aikana. Globaalisti merkittävillä pankeilla (G-SII) esitetään lisäksi erillistä puskuria sitovan 3 prosentin vaatimuksen päälle. Neuvottelut puskurin suuruudesta ovat vielä kesken, mutta todennäköisesti se on 50 % n pankin G-SII - puskurivaatimuksesta.

Kuvio 7. Pankkien ydinvakavaraisuussuhde (%) CET1, 31.12.2017



Pankkisektorin rakennemuutokset¹ vaikuttavat merkittävästi pankkisektorin tulosten ja tunnuslukujen vertailuihin vuosina 2016-2018. Tästä syystä lähteenä on pääosin käytetty Finanssivalvonnan lukuja, joista rakennemuutosten vaikutus on puhdistettu pois.

Kotimaisen pankkisektorin liikevoitto oli vuonna 2017 noin 2,1 mrd. euroa. Liikevoitto parani hieman edellisvuodesta, mikäli verrataan rakennemuutoksesta (Nordea) puhdistettuja lukuja. Tuloslaskelman keskeiset tuottoerät kehittyivät positiivisesti vuoden aikana. Toisaalta liiketoiminnan kulut nousivat suurten IT-kehityshankkeiden seurauksena.

Korkokate on edelleen pankkisektorin merkittävin tuottoerä, vaikka palkkiotuotot ovatkin kasvattaneet osuuttaan kokonaistuotoista viime vuosina. Korkokatteen osuus tuloksesta vaihtelee kuitenkin suuresti pankkien välillä. Toisilla korkokate on pääasiallinen tuottojen lähde, kun taas toisilla tulos muodostuu pääosin palkkiotuotoista. Korkokate kasvoi noin 4 prosenttia edellisvuodesta. Luottokannan kasvu ja edullinen varainhankinta paransivat korkokatetta. Korkokatteen lisäksi myös vertailukelpoiset palkkiotuotot kasvoivat edellisvuodesta. Etenkin arvopaperikaupan ja varainhoidon tuotot nousivat.

Operatiiviset kulut kasvoivat edellisvuodesta 9 prosenttia. Henkilöstökustannukset pysyivät kutakuinkin ennallaan, mutta kehityskustannukset nousivat. Pankit ovat investoineet voimakkaasti IT-projekteihin ja digitalisaatioon. Investoinnit ovat olleet mahdollisia vahvan kannattavuuden ansiosta.

Luottolaitossektorin varainhankinnasta noin kaksi kolmasosaa on yleisön talletuksia, joiden keskimääräinen korko oli lähellä nollaa vuonna 2017 (kuvio 8). Varainhankinnan rakenteessa on kuitenkin hyvin suurta hajontaa luottolaitosten välillä: toiset rahoittavat

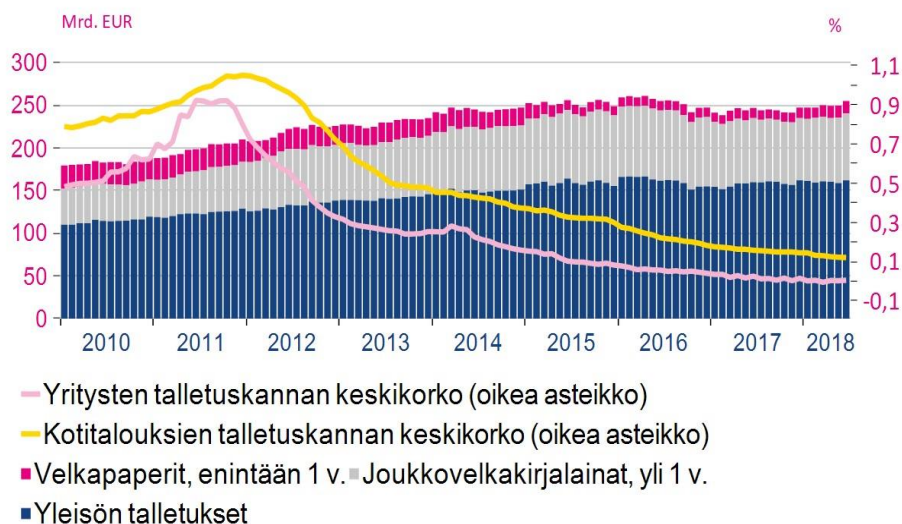
¹ Nordea muuttui sivuliikkeeksi 2.1.2017 ja Danske Bank Oyj 31.12.2017. Nordea on päättänyt muuttaa pääkonttorinsa Helsinkiin vuoden 2018 aikana.

toimintansa lähes kokonaan talletusvarainhankinnalla, kun taas jotkut luottolaitokset eivät kerää talletuksia lainkaan².

Suurin osa talletuksista on peräisin kotitalouksilta. Kotitalouksien talletuskannan keskikorko oli 0,14 % vuoden 2017 lopulla ja on jatkanut edelleen laskuaan. Talletusvarainhankinta on näin ollen ollut poikkeuksellisen edullista, mutta laskuvaraa ei juuri enää ole. Yritysten³ talletuksista on peritty osin negatiivisia korkoja ja yritystalletuskannan keskikorko painui negatiiviseksi maaliskuussa 2018. Tällä on kompensoitu keskuspankkitalletusten negatiivisen koron aiheuttamaa räsytystä pankeille.

Pankkien varainhankinnan keskimaturiteetti on pidentynyt jo vuosien ajan, kun pankit ovat valmistautuneet uuden sääntelyn asettamiin raameihin. Alle vuoden maturiteetin velkakirjojen (sijoitustodistusten) osuus varainhankinnasta on supistunut vuodesta 2008 lähtien. Parhaillaan neuvoteltava pankkisääntelyn uudistus (CRR II/CRD V) sisältää pysyvän varainhankinnan vaatimuksen (net stable funding ratio, NSFR), joka ohjaa pankkien varainhankintaa yli vuoden pituisiin velkapapereihin. Pysyvän varainhankinnan vaatimus astunee voimaan vuoden 2019 aikana.

Kuvio 8. Luottolaitosten varainhankinta (pl.interbank-talletukset)



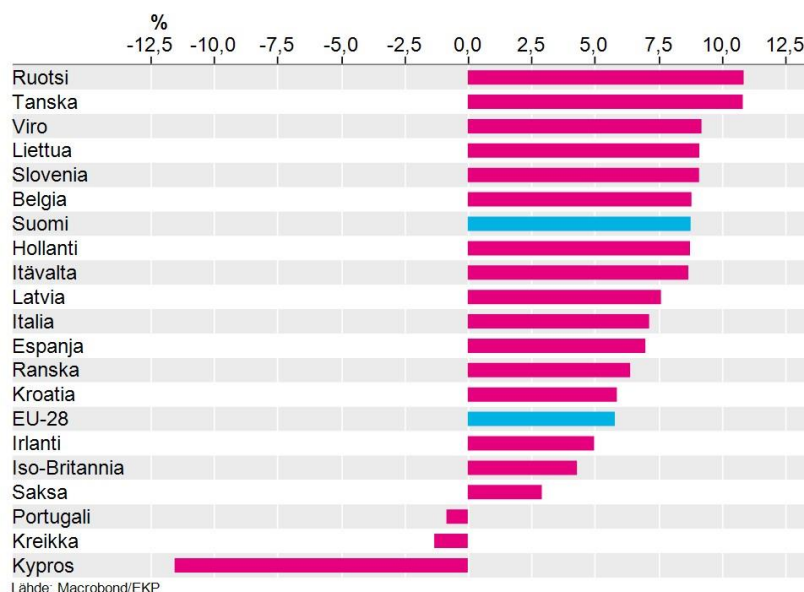
Lähde: Macrobond/Suomen Pankki

Kotimaisen pankkisektorin oman pääoman tuotto (ROE) oli vuoden 2017 lopussa 8,8 % eli selvästi EU-tason keskitason (5,8 %) yläpuolella. Muutamissa velka- ja pankkikriisin kourissa painivissa Etelä-Euroopan maissa pankkisektori on ollut vuosia tappiollinen. Kuitenkin myös Saksassa pankit painivat kannattavuusongelmien kanssa edelleen.

² Rahoitusyhtiöt, asuntoluottopankit ja Kuntarahoitus Oyj

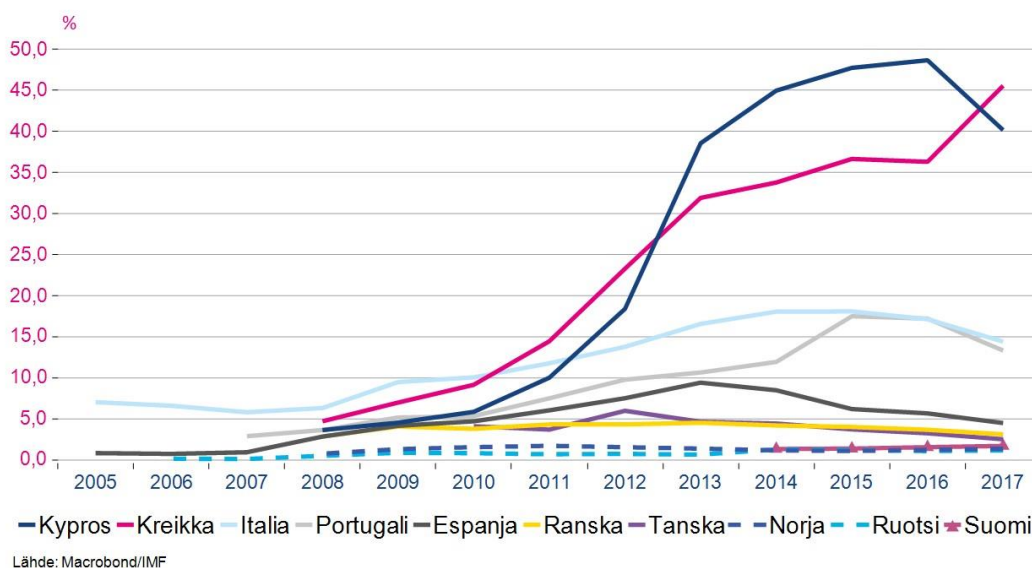
³ ml. asuntoyhteisöt

Kuvio 9. Pankkien kannattavuus (oman pääoman tuotto, ROE), 31.12.201



Järjestämättömät saamiset ovat olleet eurooppalaisen pankkisektorin taakkana finanssikriisin jälkeen. Etenkin Etelä-Euroopassa on painittu ongelmaluottojen kanssa. Euroopan viranomaiset ovat aloittaneet lukuisia toimenpiteitä, joilla pankkien taseita pyritään siivoamaan. Viime aikoina italialaispankit ovat myyneet ongelmalainojaan finanssisektorin ulkopuolella toimiville yrityksille. Suomessa järjestämättömät saamiset eivät ole missään vaiheessa nousseet ongelmaksi. Ne pysyivät vuoden 2017 lopulla matalalla tasolla ja olivat noin 1,4 % suhteessa luottokantaan.

Kuvio 10. Järjestämättömät saamiset suhteessa luottokantaan



Kotimaisen pankkisektorin lyhyen aikavälin likviditeettitilanne on hyvä. EU:n sitova maksuvalmiusvaatimus, Liquidity coverage ratio (LCR), oli 138 % vuoden lopussa. Maksuvalmiusvaatimus lasketaan suhdelukuna, jossa maksuvalmiuspuskuria verrataan

varojen nettoulosvirtauksiin 30 päivää kestävä stressijakson aikana. Lakisääteinen vaatimus LCR-suhdeluvulle oli 80 % vuonna 2017, mutta se nousi vuoden 2018 alusta täyteen 100 prosenttiin.

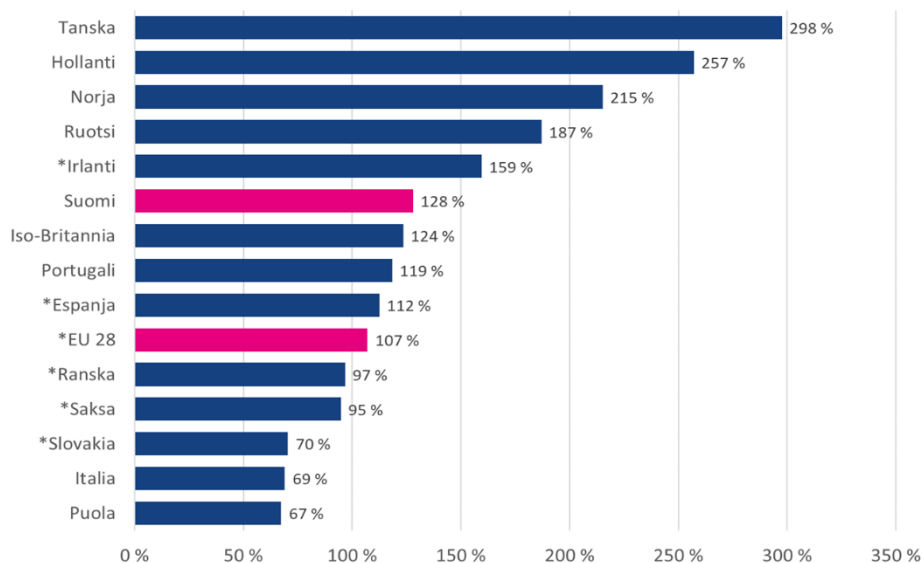
Pankkien likviditeettipuskurin koko oli yhteensä 40,6 mrd. euroa ja se koostui pääosin keskuspankkitalletuksista (56%) sekä erittäin hyvälaatuisista katetuista joukkovelkakirjalainoista (17%). Pankit joutuvat maksamaan keskuspankkiin tallettamistaan varoista negatiivista korkoa. Euroopan keskuspankin asettama talletuskorko pankeille on ollut negatiivinen kesästä 2014 saakka. Tällä hetkellä korko on -0,4 %. Pankit maksoivat vuonna 2017 yhteensä yli 90 milj. euroa talletuskorkoina keskuspankille.

3 Kotitalouksien velkaantuneisuus

Suurin osa Suomessa käyttöön otetuista makrovakausrakenteista liittyy suoraan tai välillisesti kotitalouksien velkaantumiseen. Kotitalouksien velkaantumista mitataan suhteuttamalla kotitalouksien lainavelat niiden käytettävissä oleviin vuosituloihin. Tämä suhdeluku nousi Suomessa 2000-luvun alussa nopeasti, mutta sen muutos on tasaantunut viime vuosina. Vuoden 2017 lopulla velkaantumisaste nousi kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle 128 prosenttiin. Suhteessa muihin Pohjoismaihin velkaantumisaste on maltillinen, mutta se ylittää EU-maiden keskiarvon.

Velkaantumiseen vaikuttaa muun muassa omistusasumisen yleisyys, asuntolaina-aikojen pituudet, asuntojen hintakehitys, asumisväljyys ja erilaiset rahoitusjärjestelmät. Esimerkiksi Hollannissa kertalyhenteiset asuntolainat ovat olleet tyypillisiä, eli kotitaloudet ovat lyhennysten sijaan säästäneet ja maksaneet koko lainan aikanaan pois kertyneillä säästöillä. Tanskassa ja Ruotsissa velkaantumista ovat kasvattaneet niin sanotut ikuiset asuntolainat, joita myönnettiin vielä muutamia vuosia sitten ennen sääntelyn kiristymistä. Tanskassa myös asutaan Euroopan väljimmän, joten asuntolainat ovat suuria.

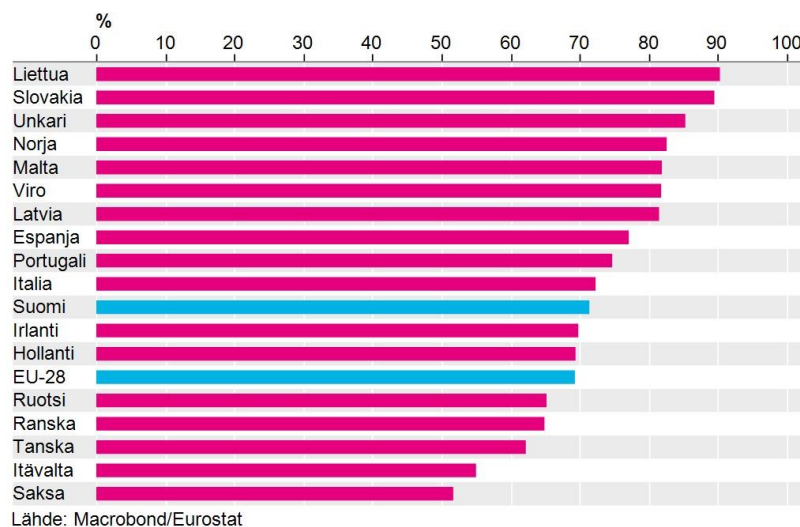
Kuvio 11. Kotitalouksien velkaantumisaste 31.12.2017 (*31.12.2016)



Lähde: Eurostat

Suomessa 71,4 % kotitalouksista asui omistusasunnossa vuoden 2017 lopulla. Vuonna 2008 vastaava luku oli 73,2 %, joten vuosikymmenen aikana vuokra-asuminen on hieman yleistynyt omistusasumisen kustannuksella. Esimerkiksi Saksassa vain hieman yli puolet (51,7 %) kotitalouksista omistaa oman asuntonsa ja vuokramarkkinat ovat paljon suuremmat. Itä-Euroopassa sen sijaan valtaosa väestöstä asuu velattomissa omistusasunnoissa, mutta niille on tyypillistä ahdas ja heikkolaatuinen asuminen (Eurostatin kriteerien mukaan). Keskimäärin EU:ssa 69,3 % kotitalouksista asuu omistusasunnossa.

Kuvio 12. Omistusasumisen yleisyys Euroopassa 31.12.2017

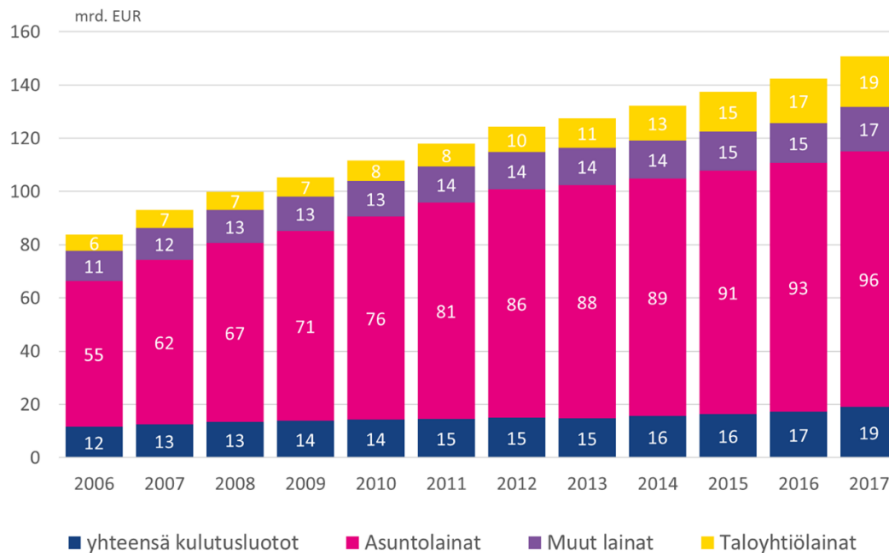


Suomalaisten kotitalouksien lainavelat olivat vuoden 2017 lopussa yhteensä 148 mrd. euroa. Asuntolainoja oli eniten, yhteensä 96 mrd. euroa. Kulutusluottoja oli 19 mrd. euroa. Tähän on laskettu kaikki kulutusluotot, myös muiden kuin luottolaitosten myöntämät lainat, kuten pienlainat ("pikavipit"). Viime vuosina etenkin vakuudettomat kulutusluotot ovat kasvaneet nopeaa vauhtia. Tämä on ollut antanut aihetta huoleen, koska suuri osa maksuhäiriömerkinnöistä on peräisin maksamattomista kulutusluotoista.

Muita lainoja oli yhteensä 17 mrd. euron edestä. Muihin lainoihin lasketaan muun muassa elinkeinonharjoittajien, kuten maatilayrittäjien ottamat lainat. Näitä lainoja oli vuoden lopussa yhteensä 8,8 mrd. euroa. Osa näistä lainoista on otettu puhtaasti elinkeinotoimintaa varten, mikä pitäisi ottaa huomioon, kun tarkastellaan kotitalouksien kokonaisvelkaantumista.

Taloyhtiölainat ovat velkaantumisen eristä hankalin tilastoida. Kuten luvussa 1.3 kuvattiin, lainat kirjataan asunto-osakeyhtiön taseeseen, ei suoraan asunnon omistajalle eli kotitaloudelle tai yritykselle. Tilastokeskuksen arvion mukaan vuoden 2017 lopulla kotitalouksien vastuulla oli 19 mrd. euroa taloyhtiölainoja. Yhteensä asuntoyhteisöjen lainakanta oli vuoden lopussa noin 30 mrd. euroa, joten 11 mrd. siitä kuuluu arviolta yritysten tai muiden tahojen vastuulle. Arvioon tulee suhtautua kuitenkin varovaisesti. Kuten luvussa 1.3 kuvattiin, uudisrakentaminen kasvattaa suoraan asuntoyhteisöjen lainakantaa. Perinteisesti suurin osa tästä lainakannan kasvusta on kuulunut kotitalouksille. Viime vuosina sijoittajien määrä asuntojen uudiskaupassa on kasvanut poikkeuksellisen suureksi, joten todennäköisesti arvioitua suurempi osa lainamäärän kasvusta kuuluu asuntorahastojen ja asuntosijoitusyhtiöiden vastuulle.

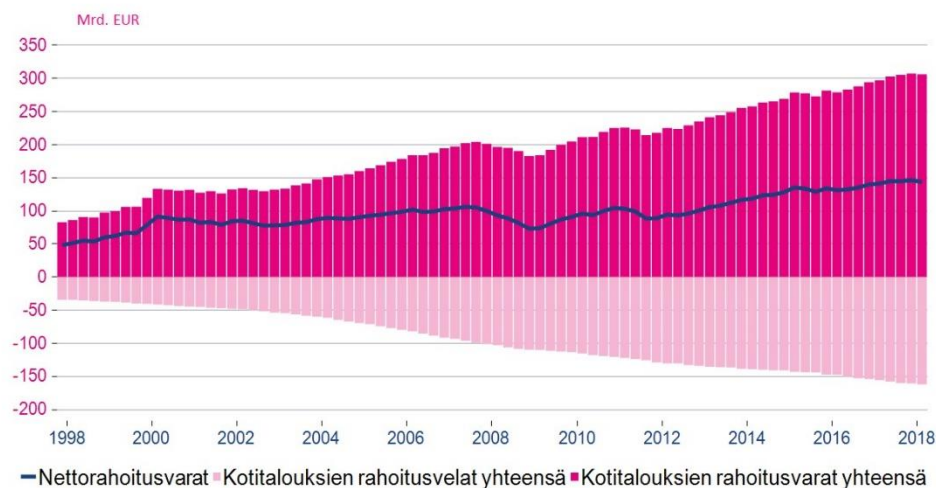
Kuvio 12. Kotitalouksien lainavelat yhteensä



Lähde: Suomen Pankki ja Tilastokeskus

Velkojen vastapainona kotitalouksilla on myös runsaasti varallisuutta. Vuoden 2017 lopulla kotitalouksilla oli rahoitusvarallisuutta⁴ yhteensä 307 mrd. euroa ja rahoitusvelkoja⁵ yhteensä 161 mrd. euroa. Nettovarallisuus nousi 146 miljardiin euroon. Nettovarallisuus on kasvanut yli 100 miljardilla eurolla 20 viime vuoden aikana. Rahoitusvarallisuuden lisäksi kotitalouksilla on reaaliarallisuutta, kuten asuntovarallisuutta, joka muodostaa kotitalouksien suurimman varallisuuserän.

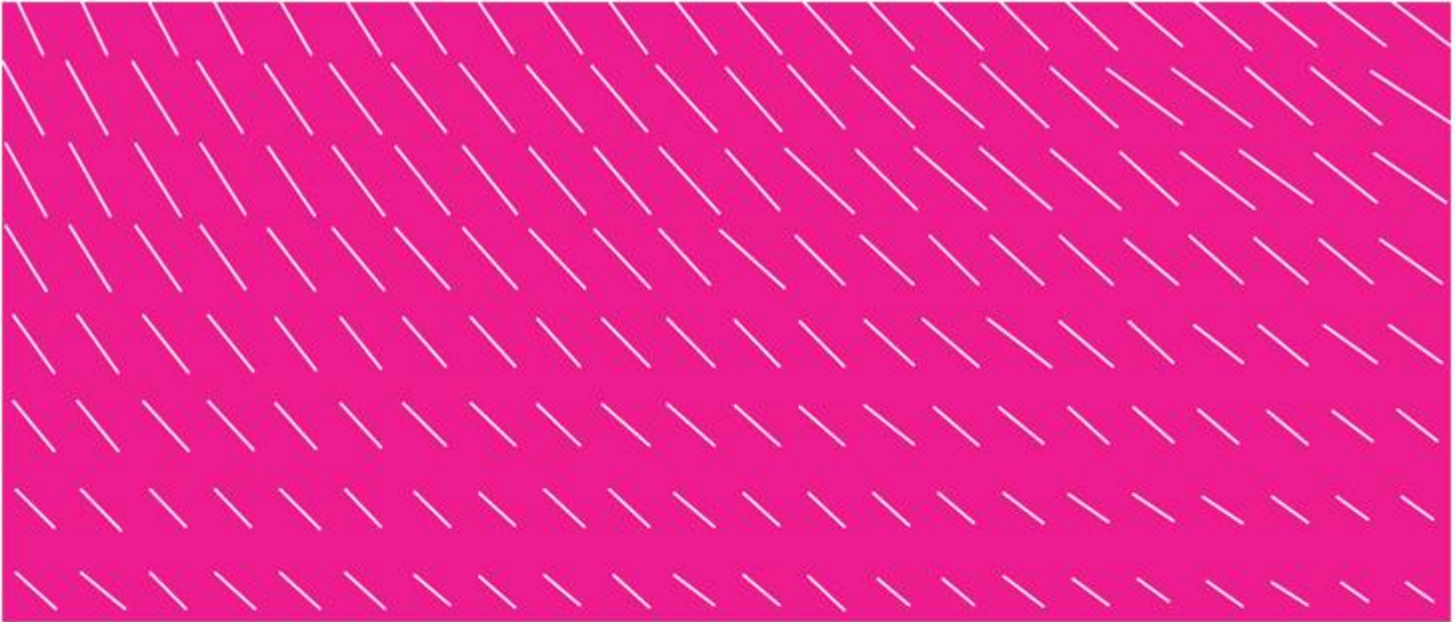
Kuvio 13. Kotitalouksien nettorahoitusvarallisuus



Lähde: Macrobond/Tilastokeskus

⁴ Talletukset, osakkeet, rahasto-osuudet, vakuutusäästöt ja muut saamiset.

⁵ Lainavelat ja muut velat.



Finanssiala ry
Itämerenkatu 11-13
00180 Helsinki
www.finanssiala.fi

