

# PANKKIVUOSI 2019

Finanssiala ry:n Pankkivuosi 2019 -julkaisu on taloudellinen katsaus Suomen pankkimarkkinoihin, siihen olennaisesti vaikuttaneisiin toimintaympäristön muutoksiin, asuntomarkkinoihin ja kotitalouksien velkaantuneisuuteen.

## Sisällysluettelo

<b>1 Toimintaympäristön kehitys.....</b>	<b>2</b>
1.1 Talouden kehitys .....	2
1.2 Asuntomarkkinat.....	4
1.3 Sääntely-ympäristön kehitys.....	6
<b>2 Suomessa toimivat pankit .....</b>	<b>7</b>
2.1 Suurimmat pankit, henkilöstö ja konttorit .....	7
2.2 Luottolaitosten markkinaosuudet .....	8
2.3 Vakavaraisuus ja kannattavuus .....	9
<b>3 Kotitalouksien velkaantuneisuus.....</b>	<b>12</b>

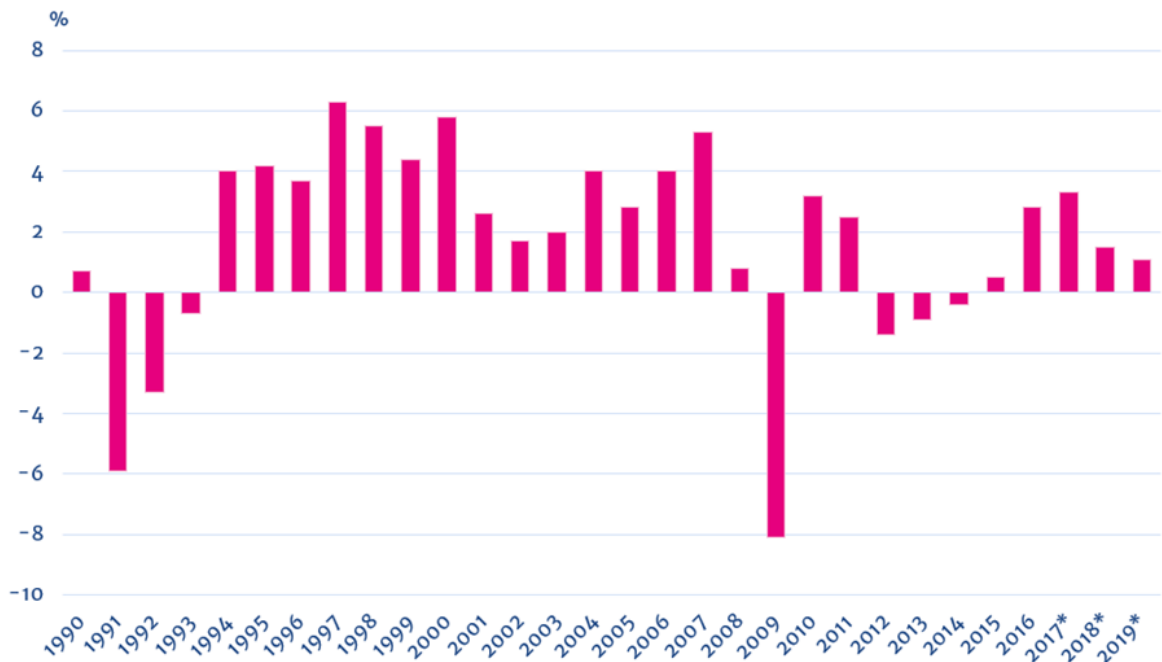
Raportin on laatinut FA:n asiantuntija Mariia Somerla.

## 1 Toimintaympäristön kehitys

### 1.1 Talouden kehitys

Suomen bruttokansantuote (BKT) kasvoi 1,1 %:n vauhtia vuonna 2019 eli hieman edellisvuotta hitaammin. Kansainvälisen talouden epävarmuuden lisääntyminen ja erityisesti euroalueen näkymien heikkeneminen heijastuivat Suomen talouteen. Suomessa teollisuuden suhdannenäkymät heikentyivät ja investointien kasvu hidastui. Myös yksityinen kulutus kasvoi vain maltillisesti.

Kuvio 1. Suomen BKT:n vuosimuutos (%)



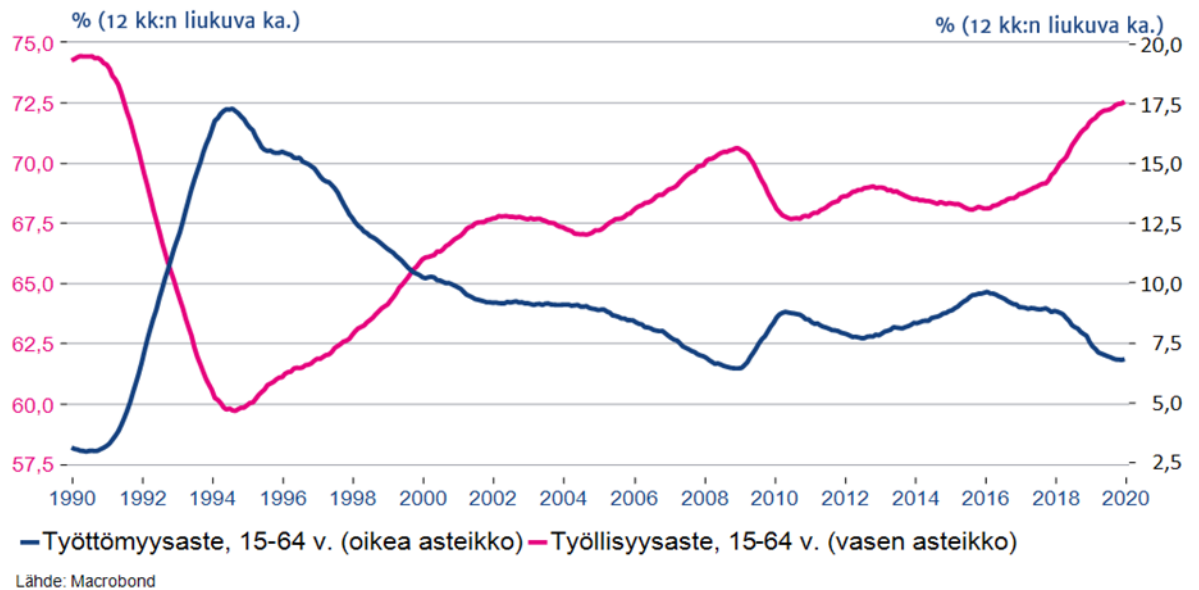
Lähde: Tilastokeskus

Suomen viennin arvo oli 96 miljardia euroa, ja se kasvoi 7,2 % vuonna 2019. Viennin volyymi kasvoi 7,5 %. Kokonaisvientä nosti palveluviennin voimakas kasvu sekä ulkomaille luovutetut laivatilaukset. Suomen vaihtotase oli kuitenkin alijäämäinen ja heikkeni yli miljardi euroa. Investointien arvo kasvoi 1,8 % 57 miljardiin euroon, mutta volyymi laski 0,8 %. Yksityisen kulutuksen arvo kasvoi 2 % 126 miljardiin euroon.

Tilastokeskuksen kuluttajien luottamusindikaattorin mukaan kuluttajien luottamus laski loppuvuoden 2019 aikana, mihin vaikutti talouden yleisen epävarmuuden lisääntyminen.

Työllisten määrä lisääntyi Tilastokeskuksen mukaan vuoden aikana 17 000 hengellä eli 0,9 %. Työpaikat lisääntyivät eniten terveys- ja sosiaalipalveluissa, tukkukaupassa, informaatio- ja viestintäpalveluissa sekä majoitus- ja ravitsemistoiminnassa. Työllisyysaste oli vuoden lopussa 72,6 %.

Kuvio 2. Työllisyyskehitys Suomessa



Julkisyhteisöjen alijäämä kasvoi euromääräisesti ja oli 2,7 mrd. euroa. Julkisyhteisöjen EDP-velka eli sulautettu bruttovelka oli vuoden 2019 lopussa niukasti alle EU:n kasvu- ja vakaussopimuksen 60 %:n rajan ja oli 59,4 prosenttia suhteessa bruttokansantuotteeseen. Valtion verotulot kasvoivat yhteensä 2,5 % tulojen yhteensä kasvaessa 4,1 %. Kokonaisveroaste, eli verojen ja veronluonteisten maksujen suhde BKT:hen, laski 0,3 % ja oli 42,1 %.

Kansainvälisen talouden epävarmuuden lisääntymisen myötä markkinakorot laskivat vuonna 2019 historiallisen matalalle tasolle. Korkojen lasku tuki osaltaan osakkeiden ja yritysten joukkolainojen hintakehitystä euroalueella. Euroopan keskuspankki kevensi rahapolitiikkaa ja aloitti uudestaan arvopapereiden osto-ohjelmansa 1.11.2019 alkaen. Inflaatiovauhti on ollut pitkään keskuspankin tavoitetta selvästi hitaampaa.

Suomalaisten kotitalouksien lainamuotoiset velat olivat vuoden 2019 lopussa yhteensä 157 mrd. euroa, mikä on 5 mrd. euroa enemmän kuin vuoden 2018 lopussa. Asuntolainoja oli eniten, yhteensä 100 mrd. euroa. Taloyhtiölainoja oli kotitalouksien vastuulla arvion mukaan 18 mrd. euroa ja kulutusluottoja oli 23 mrd. euroa. Viime vuosina etenkin vakuudettomat kulutusluotot, kuten niin sanotut pikavipit, ovat kasvaneet nopeaa vauhtia. Tämä on antanut aihetta huoleen, koska suuri osa maksuhäiriömerkinnöistä on peräisin maksamattomista kulutusluotoista. Valtiovarainministeriö asetti loppukesällä 2018 työryhmän pohtimaan keinoja, joiden avulla voidaan nykyistä tehokkaammin rajoittaa yksityishenkilöiden tai kotitalouksien hallitsematonta velkaantumista ja vähentää velkaantumisesta aiheutuvia makrovakausriskejä. Työryhmän mietintö julkistettiin lokakuussa 2019.

## 1.2 Asuntomarkkinat

Rakentamisen suhdanne hidastui vuonna 2019. Tilastokeskuksen mukaan uusia asuntoja aloitettiin hieman alle 39 000, joka oli 13,7 % vähemmän kuin edellisvuonna. Eniten aloitusten määrä väheni erillisten pientalojen osalta, mutta myös kerrostalo- ja rivitaloasuntojen aloitukset vähenivät. Myönnettyjen uusien rakennuslupien määrä myös supistui. Vuonna 2019 myönnettiin rakennuslupia hieman yli 37 400 asunnolle, mikä oli 14,3 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Tilastohistorian suurin myönnettyjen rakennuslupien määrä oli vuonna 2017 hieman alle 49 100 asuntoa. Valmistuneiden asuntojen määrä väheni vain 0,8 % edellisvuosien suurien myönnettyjen lupamäärien takia.

Valmistuneiden asuntojen suuri määrä näkyy asuntoyhteisöjen lainakannan kasvuna. Asuntoyhteisöjen lainakanta on Suomen Pankin tilastojen mukaan kasvanut 2000-luvulla voimakkaasti, noin 10 %:n vuositahtia. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön erityispiirteet heijastuvat myös luottotilastoihin. Muissa maissa rakentamisen kasvu näkyy yleensä yrityslainakannan kasvuna. Kansainvälisissä tilastoissa asuntoyhteisöjen lainat luetaan yrityslainakantaan, mutta kotimaisessa tarkastelussa ne on mahdollista erotella.

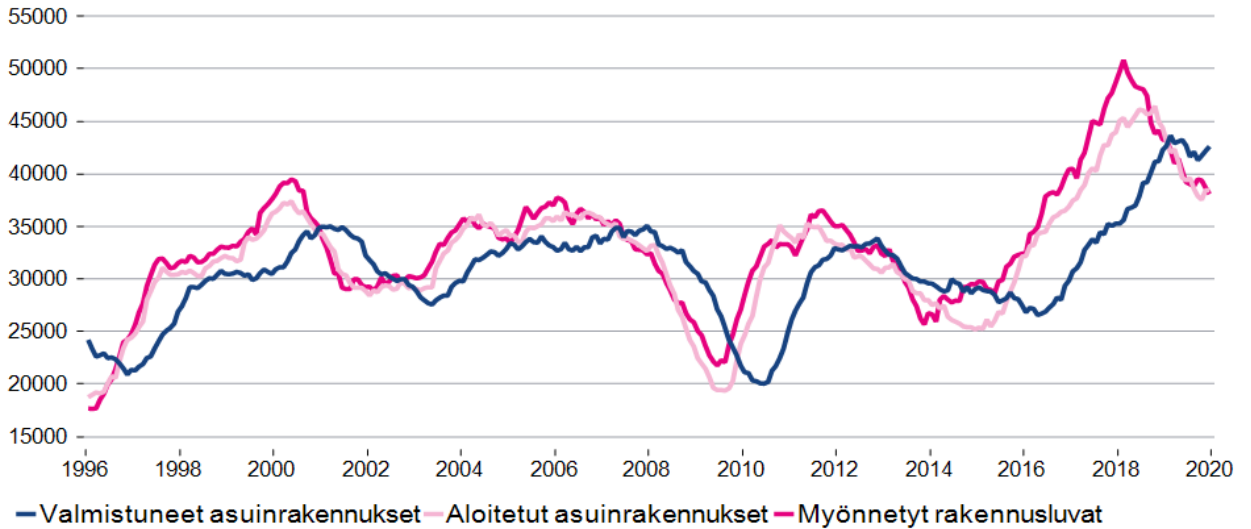
Rakennettavaa asuintaloa varten myönnetty laina otetaan Suomessa yleensä perustettavan asunto-osakeyhtiön taseeseen. Asunto-osakeyhtiöiden lainakanta siis kasvaa suoraan uudisrakentamisen seurauksena. Asunto-osakeyhtiöiden lainoista käytetään myös käsitettä taloyhtiölaina. Asuntoyhteisöt käsitteenä on laajempi ja kattaa muutakin kuin asunto-osakeyhtiöt.

Taloyhtiöiden lainakanta oli lähes 35 mrd. euroa vuoden 2019 lopussa. Kasvua edelliseen vuoteen kertyi 8,7 %. Tästä lainasummasta osa kuuluu kotitalouksien vastuulle, osa esimerkiksi asuntosijoitusrahastoille ja muille asuntosijoittajille ja osa yrityksille. Vastuiden jakaantumista eri tahoille ei pystytä täysin tarkasti mittaamaan, mutta Tilastokeskus on arvioinut kotitalouksien velkaantumistaseseen vaikuttavan osuuden olevan 18 mrd. euroa. Tilastokeskus korjasi laskentamalliansa syksyllä 2019 ja päivitti koko tilastoajasarjaa siten, että kotitalouksien osuus taloyhtiölainoista väheni. Korjauksesta huolimatta kotitalouksien arvioitu osuus taloyhtiölainoista on päivitetetyssä tilastoajasarjassa kasvanut viime vuosina. Samalla se on ollut yksi merkittävimmistä kotitalouksien velkaantuneisuutta kasvattaneista tekijöistä. Kotitalouksien velkaantumista käsitellään tarkemmin luvussa 3.

Koko maassa asuntojen hinnat nousivat vuoden 2019 aikana 0,9 %. Kaupungistumisen seurauksena asuntomarkkinoiden eriytyminen jatkui. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousivat 2,4 % samalla, kun muualla Suomessa hinnat laskivat 0,6 %. Suhteessa kotitalouksien ansiotasoon asuntojen hinnat ovat pysyneet kokonaisuudessaan vakaina. Alueellisesti kehityksessä on kuitenkin eroja. Muualla kuin pääkaupunkiseudulla hinnat suhteessa ansiotasoon ovat laskeneet kymmenessä vuodessa noin 10 %.

Kuvio 3. Asuinrakennusten tarjonta Suomessa

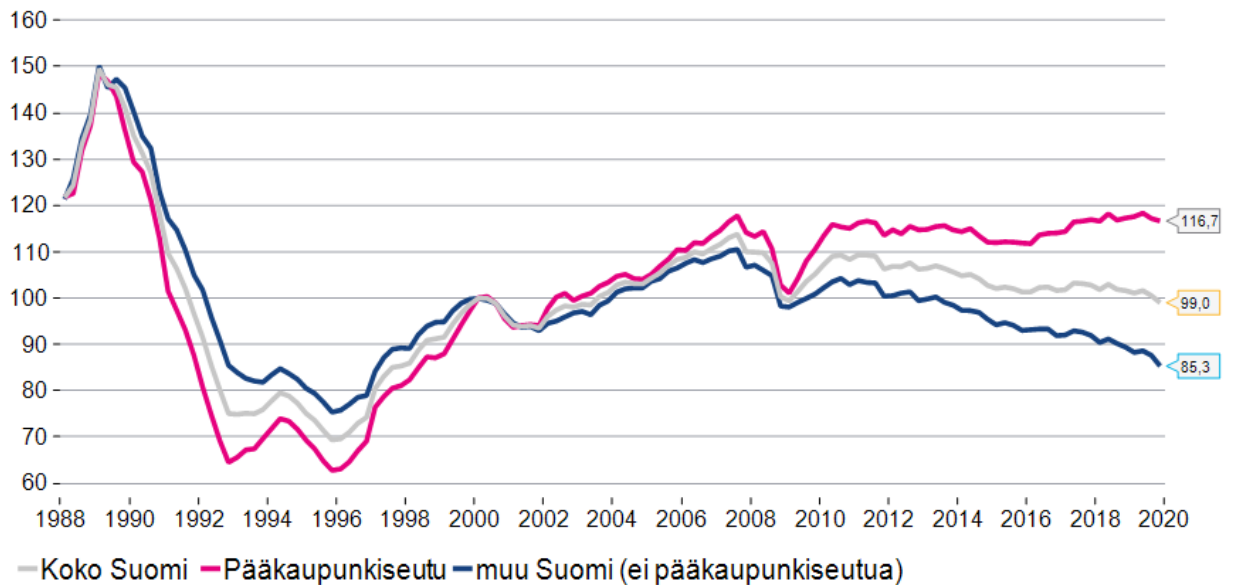
12 kk:n liukuva summa



Lähde: Macrobond/Tilastokeskus

Kuvio 4. Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoon

2000=100



Lähde: Macrobond/Tilastokeskus

### 1.3 Sääntely-ympäristön kehitys

Kuten monena aiempanakin vuotena, myös vuonna 2019 sääntelyrintamalla tapahtui paljon. Kotimaassa valtionvarainministeriö perusti työryhmän ns. EU:n pankkipakettiin kuuluvien direktiivien kansalliseksi toimeenpanemiseksi. Lisäksi vuoden alusta voimaan astui pitkään valmistelu kansainvälinen kirjanpitosstandardi, IFRS<sup>1</sup> 16 Vuokrasopimukset - standardi. Se muutti vuokrasopimusten käsittelyä kirjanpidossa ja raportoinnissa.

Loppuvuonna 2016 komissio antoi lainsäädäntöesityskokonaisuuden, jolla on tarkoitus vähentää pankkisektorin riskejä niin, että pankkiunioni voidaan saattaa loppuun ("Risk Reduction Package", "pankkipaketti"). Se sisälsi lukuisia muutoksia ja lisäyksiä vakavaraisuusasetukseen (CRR II), luottolaitosdirektiiviin (CRD V), kriisinratkaisudirektiiviin (BRRD II) sekä kriisinratkaisuasetaukseen (SRMR II). Kyseisestä lainsäädäntökokonaisuudesta saavutettiin sopu EU:ssa alkuvuonna 2019, ja uudet säädökset astuivat voimaan kesällä 2019. Valtionvarainministeriö perusti työryhmän pankkipakettiin kuuluvien direktiivien kansalliseksi toimeenpanemiseksi. FA osallistui työryhmän työskentelyyn, ja ryhmän toimikausi oli syyskuusta 2019 kesäkuuhun 2020. Pankkipakettia koskevat säädökset tulevat voimaan vuodenvaihteessa 2020-2021.

Baselin komitea antoi joulukuussa 2017 lopulliset standardit Basel III -uudistuksen loppuun saattamiseksi ("Basel IV"). EU-komissio pyysi EBA:lta neuvoa ja vaikutusarviota standardien täytäntöönpanoa varten. EBA:n vaikutusarvio julkaistiin elokuun alussa 2019. Loppuvuonna komissio kysyi sidosryhmiltä kommentteja avoimella konsultaatiolla. Sittemmin maaliskuussa 2020 Baselin komitea lykkäsi vuodella Basel III:n loppuunsaattamisen voimaantulopäivää vuoden 2023 alkuun, jolloin ns. pääomalattian (output floor, luottoriskin sisäisten mallien tuloksille asetettava lattia sääntö) täysimääräistä käyttöönottoa lykättiin vastaavasti vuoden 2028 alkuun.

Vuoden 2019 alusta voimaan astui kansainvälinen kirjanpitosstandardi IFRS 16 koskien vuokrasopimuksia. Kirjanpidon vuokrasopimusstandardin uudistuksen tavoitteena oli parantaa leasingsovimusten käsittelyn läpinäkyvyyttä tilinpäätöksessä esimerkiksi estämällä kirjaamasta sopimukset taseen ulkopuolisiksi järjestelyiksi. Tavoitteena oli myös, että kaikki vuokralle ottajalle vuokrasopimuksesta aiheutuvat varat ja vastuut (velat) esitetään taseessa. Vuokralle antajien kirjanpidolliseen käsittelyyn ei puolestaan tullut merkittäviä muutoksia. Vuokrasopimuksia koskeva IFRS 16 -standardi vaikuttaa myös kansallisiin kirjanpitosäännöksiin, koska uusien kirjanpitolakisäännösten mukaan vuokrasopimuksia koskevaa kansainvälistä tilinpäätösstandardia voi halutessaan soveltaa kansallisessa tilinpäätöksessä myös rahoitussektorin erillistilinpäätöksissä.

Euroopan parlamentin hyväksymä toinen maksupalveludirektiivi Payment Services Directive 2 (PSD2) astui kokonaisuudessaan voimaan 14.9.2019. Uuden säädöksen myötä pankkien ylläpitämät maksutilit avattiin ulkopuolisille maksupalveluntarjoajille. Kolmannen osapuolen palveluntarjoajat voivat näin ollen tarjota maksutoimeksiantojen käynnistyspalveluja, tilitetopalveluja ja korttipohjaisia maksuvälineitä. Uudella säädöskokoelmalla pyrittiin myös parantamaan maksamisen turvallisuutta. Asiakkaan vahva tunnistaminen tuli pakolliseksi käytettäessä maksutiliä verkon välityksellä, tehtäessä sähköisiä maksutapahtumia tai toimenpiteitä, joihin liittyy petoksen tai väärinkäytöksen riski. Kuluttajan vastuu maksuvälineen väärinkäytöstilanteissa pieneni.

---

<sup>1</sup> International Financial Reporting Standards

OECD:n alainen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisen toimintaryhmä Financial Action Task Force (FATF) teki Suomessa maakohtaisen arvion rahanpesun ja terrorismin rahoituksen estämisen tilasta. FATF julkaisi suosituksensa huhtikuussa 2019. Suomi sai raportissa kiitosta kansainvälisestä yhteistyöstä, hyvistä kansallisista riskiarvioinneista ja tiedonhankinnasta. Heikkoudeksi raportissa nousivat samat asiat kuin muissa Pohjoismaissa, kuten valvojen rajallinen riskituntemus valvottavista aloista.

## 2 Suomessa toimivat pankit

### 2.1 Suurimmat pankit, henkilöstö ja konttorit

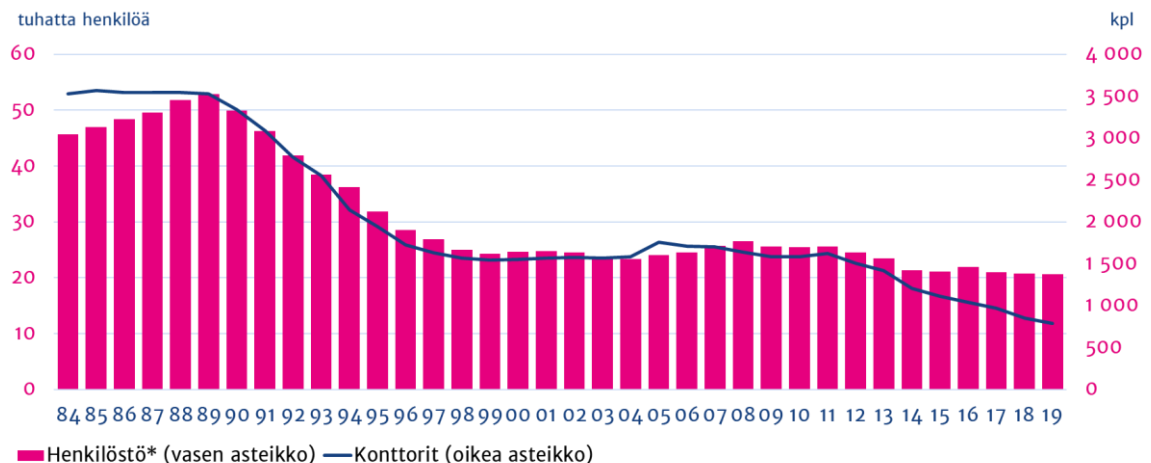
Suomessa toimi vuoden 2019 lopussa yhteensä 246 luottolaitosta, kun ryhmärakenteita ei oteta huomioon. Luottolaitoksia oli 9 vähemmän kuin vuoden 2018 lopussa. Vähenneminen johtui pääosin pankkiryhmien sisäisistä fuusioista. Luottolaitoksia ovat talletuspankit sekä muut luottolaitokset, jotka eivät ota 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, pois lukien ulkomaisten pankkien sivuliikkeet, kuului vuoden 2019 lopussa 12 pankkia.

Nordean, OP Ryhmän ja Kuntarahoituksen valvonnasta vastaa suoraan EKP. Muita Suomessa toimivia luottolaitoksia valvoo Finanssivalvonta.

Suomalaisissa pankeissa ja ulkomaisten talletuspankkien sivuliikkeissä työskenteli vuoden 2019 lopussa yhteensä 20 644 henkilöä, eli 56 vähemmän kuin edellisvuonna. Suomessa oli vuonna 2019 yhteensä 790 pankkikonttoria, joka oli 64 vähemmän kuin edellisenä vuonna. Henkilöstön ja konttorien määrän väheneminen hidastuivat hieman edellisvuodesta. Pankkien henkilöstö- ja konttorivähennykset johtuvat muun muassa asiakaspalvelun siirtymisestä digitaalisiin kanaviin, lisääntyneestä automaatiosta, toimintojen tehostamisesta ja pankkien välisistä fuusioista.

Kuvio 6. Pankkien henkilöstö ja konttorit



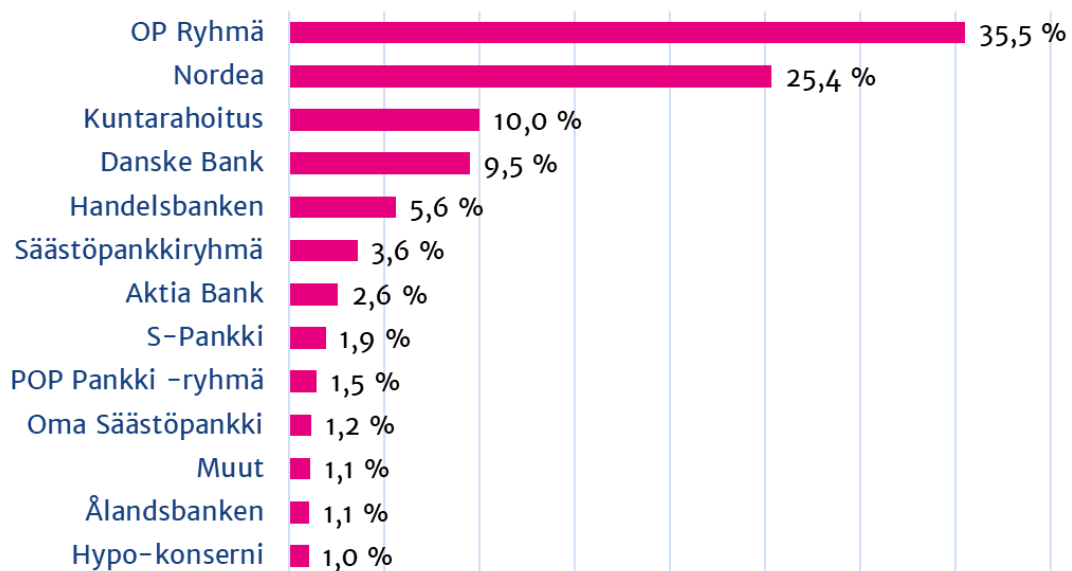


## 2.2 Luottolaitosten markkinaosuudet

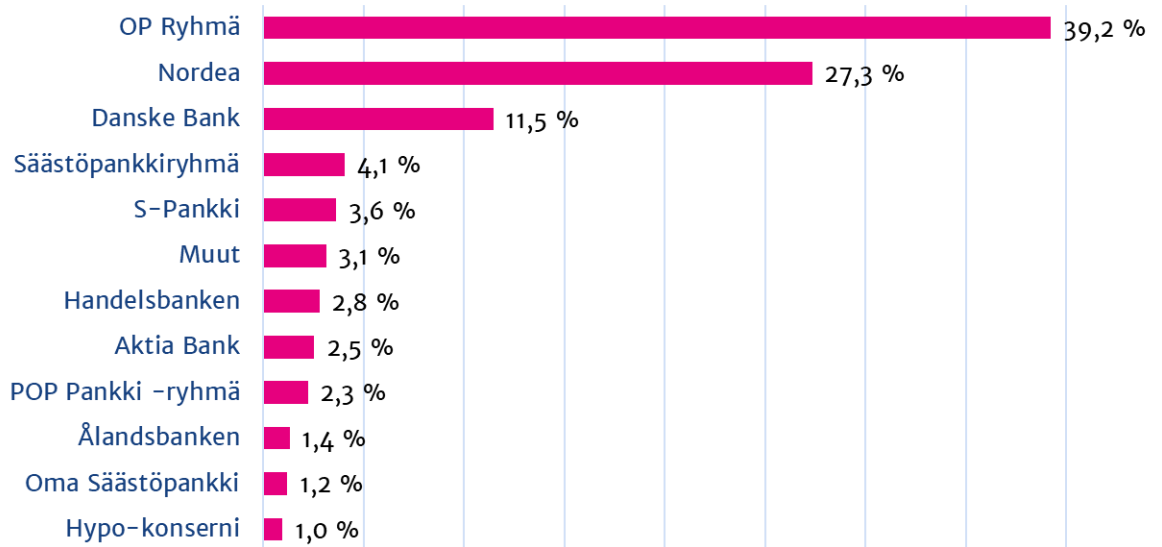
Suomen suurin pankkiryhmä markkinaosuuksilla mitattuna on OP Ryhmä, joka kuuluu Euroopan keskuspankin (EKP) suoraan valvontaan. OP Ryhmän markkinaosuus on 36–40 % niin talletuksissa, asuntolainoissa kuin yrityslainoissa. Toiseksi suurin pankkikonserni markkinaosuuksilla mitattuna oli vuoden 2019 lopussa Nordea-konserni. Sen markkinaosuudet ovat 25–30 %.

Luottolaitosten markkinaosuudet ovat vaihdelleet vähän viime vuosina. Myönnettyissä lainoissa muutokset olivat hyvin pieniä, suurimmillaan 0,5 %-yksikön luokkaa vuonna 2019. Talletuksissa OP Ryhmän markkinaosuus kasvoi 0,8 % ja Danske Bankin aleni 0,7 %.

*Kuvio 7. Luottolaitosten markkinaosuudet, lainat yleisölle Suomessa 31.12.2019*



Kuvio 8. Luottolaitosten markkinaosuudet, talletukset yleisöltä Suomesta 31.12.2019



### 2.3 Vakavaraisuus ja kannattavuus

Kotimaisen pankkisektorin vakavaraisuussuhteet vahvistuivat vuonna 2019. Pankkisektorin kokonaisvakavaraisuus oli vuoden 2019 lopussa 21,3 %. Vakavaraisuus nousi 0,4 prosenttiyksikköä edellisvuodesta. Ydinvakavaraisuus (Common Equity Tier 1, CET1) oli vuoden lopussa 17,6 % vahvistuen 0,4 %-yksikköä. Omavaraisuusaste (leverage ratio) nousi 0,1 prosenttia 5,9 prosenttiin. Suomalaisten pankkien vakavaraisuus on kokonaisuudessaan EU-maiden keskitasoa vahvempi.

Kotimaisen pankkisektorin liikevoitto oli 3,4 mrd. euroa vuonna 2019. Liikevoitto heikkeni noin kolmanneksella edellisvuodesta kertaluonteisten erien vaikutuksesta. Tuloslaskelman keskeisin tuottoerä, korkokate, parani luottojen volyyymikasvun ja edullisen varainhankinnan siivittämänä. Myös tuloslaskelman muut tuottoerät eli palkkiotuotot ja kaupankäynnin ja sijoitustoiminnan nettotuotot kasvoivat edellisestä vuodesta. Kaupankäynnin ja sijoitustoiminnan nettotuottojen suotuisa kehitys johtui pitkälti markkina-arvojen muutoksista. Sijoitustoimintaan kuuluu pankin omaan lukuun käytävä kaupankäynti.

Korkokate on edelleen pankkisektorin merkittävin tuottoerä ja sen osuus tuotoista kasvoi edelleen. Korkokate syntyy korkotuottojen ja korkokulujen erotuksesta. Korkokatteen osuus tuloksesta vaihtelee kuitenkin suuresti pankkien välillä. Toisilla korkokate on pääasiallinen tuottojen lähde, kun taas toisilla tulos muodostuu pääosin palkkiotuotoista. Koko sektorin tuotoista korkokate muodostaa yli puolet. Palkkiotuotot muodostuvat muun muassa asiakkaiden maksuliikenteestä ja omaisuudenhoidosta perittävistä maksuista.

Pankkisektorin vuoden 2019 liiketuloksen heikennyksen taustalla olivat suurelta osin Nordean viime vuoden kolmannella neljänneksellä tekemät kertaluonteiset alaskirjaukset. Liiketulosta rasittivat erityisesti IT-järjestelmään kohdistunut alaskirjaus, järjestelykuluvaraus sekä luottojen arvonalentumiset. Pankit ovat investoineet voimakkaasti IT-projekteihin ja digitalisaatioon. Uusien järjestelmien käyttöönottoavaiheessa vanhoja järjestelmiä joudutaan kertaluonteisesti alaskirjaamaan. Vaikka henkilöstökulut kasvoivat, niin lakisääteisen työeläkevastuun siirron takia vertailukelpoiset henkilöstökulut laskivat

hieman. Kertaluonteisten erien vaikutuksesta vuonna 2019 pankkien kulut kasvoivat edellisvuodesta.

Luottolaitossektorin varainhankinnasta merkittävä osa on yleisön talletuksia, joiden keskimääräinen korko oli lähellä nollaa vuonna 2019. Varainhankinnan rakenteessa on kuitenkin hyvin suurta hajontaa luottolaitosten välillä. Toiset rahoittavat toimintansa lähes kokonaan talletusvarainhankinnalla, kun taas jotkut luottolaitokset, esimerkiksi rahoitusyhtiöt ja asuntoluottopankit, eivät kerää talletuksia lainkaan<sup>2</sup>.

Suurin osa talletuksista on peräisin kotitalouksilta. Kotitalouksien talletuskannan keskiporko oli 0,10 % vuoden 2019 lopulla ja laski hieman vertailuvuodesta. Talletusvarainhankinta on näin ollen ollut poikkeuksellisen edullista, mutta laskuvaraa koroissa ei juuri enää ole. Yritysten ja asuntoyhteisöjen talletuksista on peritty osin negatiivisia korkoja, ja yritystalletuskannan keskiporko painuikin negatiiviseksi vuoden 2019 lopussa. Tämä on kompensoinut keskuspankkitalletusten negatiivisen koron aiheuttamaa rasiitusta pankeille.

Pankkien varainhankinnan keskimaturiteetti on pidentynyt jo vuosien ajan pankkien valmistautuessa uuden sääntelyn asettamiin raameihin. Alle vuoden maturiteetin velkakirjojen (sijoitustodistusten) osuus varainhankinnasta on supistunut vuodesta 2008 lähtien. Pankkien riskejä vähentävä EU-lainsäädäntökokonaisuus ("pankkipaketti") sisältää sitovan pysyvän varainhankinnan vaatimuksen (Net Stable Funding Ratio, NSFR), joka ohjaa pankkien varainhankintaa yli vuoden pituisiin velkapapereihin. Pysyvän varainhankinnan vaatimus astui voimaan vuoden 2019 aikana.

Kotimaisen pankkisektorin oman pääoman tuotto (Return on Equity, ROE) oli vuoden 2019 lopussa 4,9 %, eli hieman EU:n keskitason (5,4 %) alapuolella. Muutamissa velka- ja pankkikriisin kourissa painivissa Etelä-Euroopan maissa, esimerkiksi Kyproksella ja Kreikassa, pankkisektori on ollut vuosia tappiollinen. Kuitenkin myös Saksassa pankit painivat kannattavuusongelmien kanssa.

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 erityisesti järjestämättömien saamisten osalta. Lisäksi keväällä 2019 tuli voimaan asetus järjestämättömiin saamisiin liittyvien odotettujen tappioiden kattamisen vähimmäisvaatimuksista.

Suomessa järjestämättömät saamiset eivät ole nousseet ongelmaksi. Järjestämättömät saamiset olivat vuoden 2019 lopulla samalla matalalla tasolla kuin vuonna 2018, ja niiden määrä oli 1,7 % suhteessa luottokantaan.

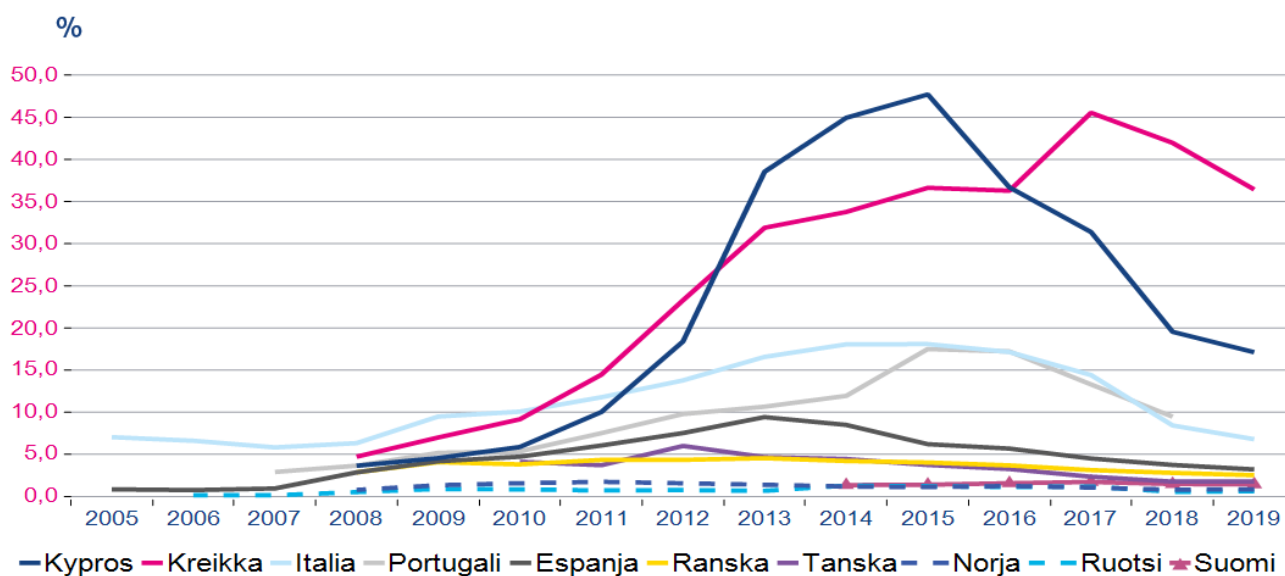
Kotimaisen pankkisektorin lyhyen aikavälin likviditeettitilanne pysyi hyvänä, vaikka EU:n sitovaa maksuvalmiusvaatimusta (Liquidity Coverage Ratio, LCR) kuvaava tunnusluku laski 9 %-yksikköä ja oli 166 % vuonna 2019. LCR lasketaan suhdelukuna, jossa maksuvalmiuspuskuria verrataan varojen nettoulosvirtauksiin 30 päivää kestävä stressiperiodin aikana. Lakisääteinen vaatimus LCR-suhdeluvulle on 100 %. LCR oli EU:ssa keskimäärin 148 %.

---

<sup>2</sup> Rahoitusyhtiöt, asuntoluottopankit ja Kuntarahoitus Oyj

Pankkien likvideettipuskurin koko oli yhteensä noin 130 mrd. euroa ja se koostui pääosin keskuspankkitalletuksista (35 %) ja erittäin hyvälaatuisista katetuista joukkovelkakirjoista (27 %). Reservit koostuvat 96 prosenttisesti kaikkein likvideimmistä eli tason 1 varoista. Kotimaisen pankkisektorin ja euroalueen pankkien reservien merkittävin ero on, että euroalueen pankkien reservit sisältävä keskimäärin selvästi vähemmän erittäin hyvälaatuisia katettuja joukkovelkakirjoja (3,6 %). Pankit joutuvat maksamaan keskuspankkiin tallettamistaan varoista negatiivista korkoa. EKP:n asettama talletuskorko pankeille on ollut negatiivinen kesästä 2014 saakka. Vuoden 2019 lopussa korko oli -0,50 %.

Kuvio 9. Järjestämättömät saamiset suhteessa luottokantaan



Lähde: Macrobond/IMF

### 3 Kotitalouksien velkaantuneisuus

Kotitalouksien velkaantumista mitataan suhteuttamalla kotitalouksien yhteenlasketut lainavelat niiden käytettävissä oleviin vuosituloihin. Tämä suhdeluku nousi Suomessa 2000-luvun alussa nopeasti, mutta sen muutos on tasaantunut viime vuosina. Vuoden 2019 lopulla velkaantumisaste oli prosenttiyksikön verran alempi kuin vuotta aiemmin, noin 129 prosenttia. 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 kerralla 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.

Suomessa 71,1 % kotitalouksista asui omistusasunnossa vuoden 2018 lopulla. Vuonna 2008 vastaava luku oli 73,2 %, joten vuosikymmenen aikana vuokra-asuminen on hieman yleistynyt omistusasumisen kustannuksella. Esimerkiksi Saksassa vain hieman yli puolet kotitalouksista omistaa oman asuntonsa ja vuokramarkkinat ovat paljon suuremmat. Itä-Euroopassa sen sijaan valtaosa väestöstä asuu velattomissa omistusasunnoissa. Keskimäärin EU:ssa 69,3 % kotitalouksista asuu omistusasunnossa.

Suomalaisten kotitalouksien lainavelat olivat vuoden 2019 lopussa yhteensä 157 mrd. euroa. Asuntolainoja oli eniten, yhteensä 100 mrd. euroa. Kulutusluottoja oli 23 mrd. euroa. Tosin niiden tilastoinnissa on puutteita. Viime vuosina etenkin vakuudettomat kulutusluotot, kuten niin sanotut pikavipit, ovat kasvaneet nopeaa vauhtia. Tämä on antanut aiheita huoleen, koska suuri osa maksuhäiriömerkinnöistä on peräisin maksamattomista kulutusluotoista.

Muita lainoja suomalaisille kotitalouksille oli yhteensä 16 mrd. euron edestä. Muihin lainoihin lasketaan muun muassa elinkeinonharjoittajien, kuten maatilayrittäjien, ottamat lainat. Näitä lainoja oli vuoden lopussa yhteensä 5 mrd. euroa. Osa näistä lainoista on otettu puhtaasti elinkeinotoimintaa varten, mikä pitäisi ottaa huomioon tarkasteltaessa kotitalouksien kokonaisvelkaantumista.

Asunto-osakeyhtiöiden lainat eli niin sanotut taloyhtiölainat ovat velkaantumisen eristä hankalimpia tilastoitavia. Kuten luvussa 1.2 kuvattiin, lainat kirjataan asunto-osakeyhtiön taseeseen, ei suoraan asunnon omistajalle eli kotitaloudelle tai yritykselle. Kotitalouksien osuus taloyhtiölainoista on perustunut laskentamallin tuottamaan arvioon. Tilastokeskuksen arvion mukaan vuoden 2019 lopulla kotitalouksien vastuulla oli 18 mrd. euroa taloyhtiölainoja. Yhteensä asuntoyhteisöjen lainakanta oli vuoden lopussa 33 mrd. euroa, joten 15 mrd. siitä arvioidaan kuuluvan yritysten tai muiden tahojen vastuulle. Tilastokeskus päivitti arviota kotitalouksien osuudesta alaspäin syksyllä 2019. Arvioon tulee suhtautua kuitenkin edelleen varovaisesti. Kuten luvussa 1.2 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 aiempaa suurempi osa lainamäärän kasvusta kuuluu asuntorahastojen ja asuntosijoitusyhtiöiden vastuulle.

Valtiovarainministeriö asetti loppukesällä 2018 työryhmän pohtimaan keinoja, joiden avulla voidaan nykyistä tehokkaammin rajoittaa yksityishenkilöiden tai kotitalouksien hallitsematonta velkaantumista ja vähentää velkaantumisesta aiheutuvia makrovakausriskejä. Työryhmän mietintö julkistettiin lokakuussa 2019.

Mietinnössä ehdotetaan lisäksi Suomessa käytössä olevaan makrovakausriskivälineistöön. Niihin sisältyvät tulosidonnainen velkakatto (debt-to-income, DTI), asuntovakuudellisten lainojen 25 vuoden enimmäismaturiteetti sekä asuntoyhteisöille myönnettävien lainojen erityissäätelytoimet. Viimeksi mainittuihin kuuluvat lainakatto, 25 vuoden enimmäismaturiteetti sekä lyhennysvapaiden kieltäminen viiden ensimmäisen lainavuoden aikana.

Lisäksi mietinnössä on ehdotuksia, jotka liittyvät ensisijaisesti asiakkaansuojaan mutta jotka voidaan epäsuorasti nähdä myös makrovakausriskivälineinä. Näitä ovat Finanssivalvonnan valtuus asettaa enimmäisraja-arvo luotonantajien käyttämille maksukyvyttömyystodennäköisyyksille sekä lainanhakijoiden luottokelpoisuuden arvioinnissa (stressitestauksessa) käytettäviä oletuksia koskevat määräykset. Mukana on myös ehdotus pienlainatoimijoiden ("pikavippifirmojen") valvontavastuun siirtämisestä Finanssivalvonnalle.

Hallituksen lakiesitysten valmistelu on viivästynyt. On todennäköistä, että ne annetaan eduskunnalle keväällä 2021.

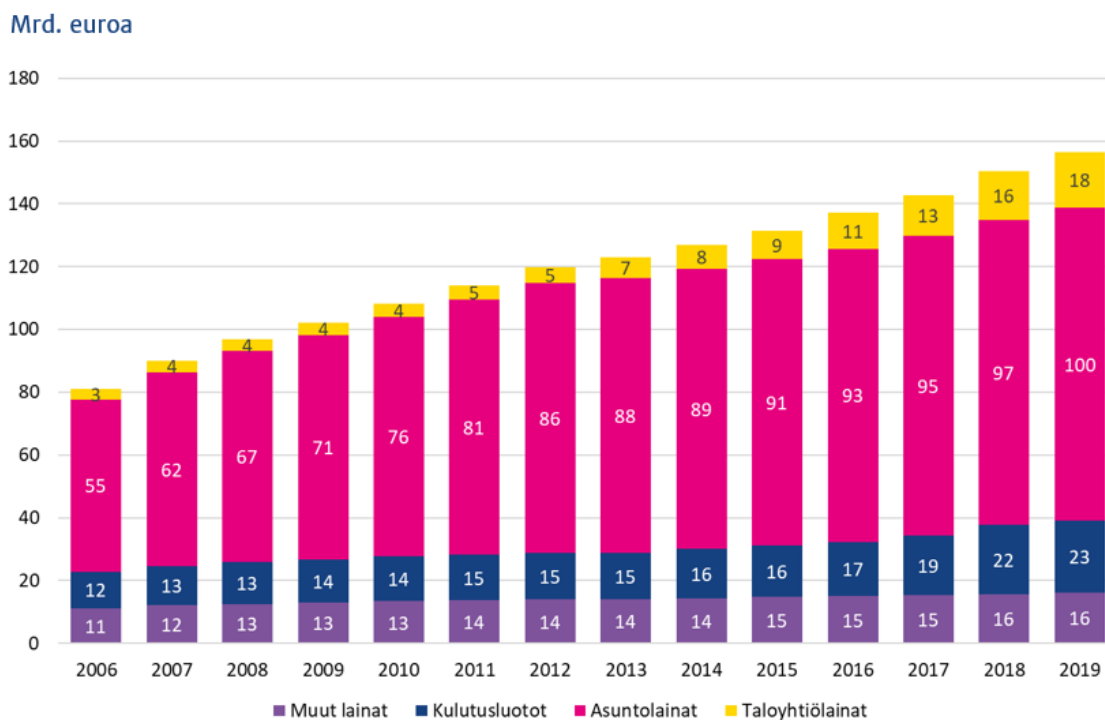
Velkojen vastapainona kotitalouksilla on myös runsaasti varallisuutta. Vuoden 2019 lopulla kotitalouksilla oli rahoitusvarallisuutta<sup>3</sup> yhteensä 329,3 mrd. euroa ja rahoitusvelkoja<sup>4</sup> yhteensä 184,1 mrd. euroa. Nettovarallisuus oli siten 145,2 mrd. euroa. Nettovarallisuus on kasvanut yli 100 mrd. eurolla 20 viime vuoden aikana. Rahoitusvarallisuuden lisäksi kotitalouksilla on reaaliarallisuutta, kuten asuntovarallisuutta, joka muodostaa kotitalouksien suurimman varallisuuserän.

---

<sup>3</sup> Talletukset, osakkeet, rahasto-osuudet, vakuutusäästöt ja muut saamiset

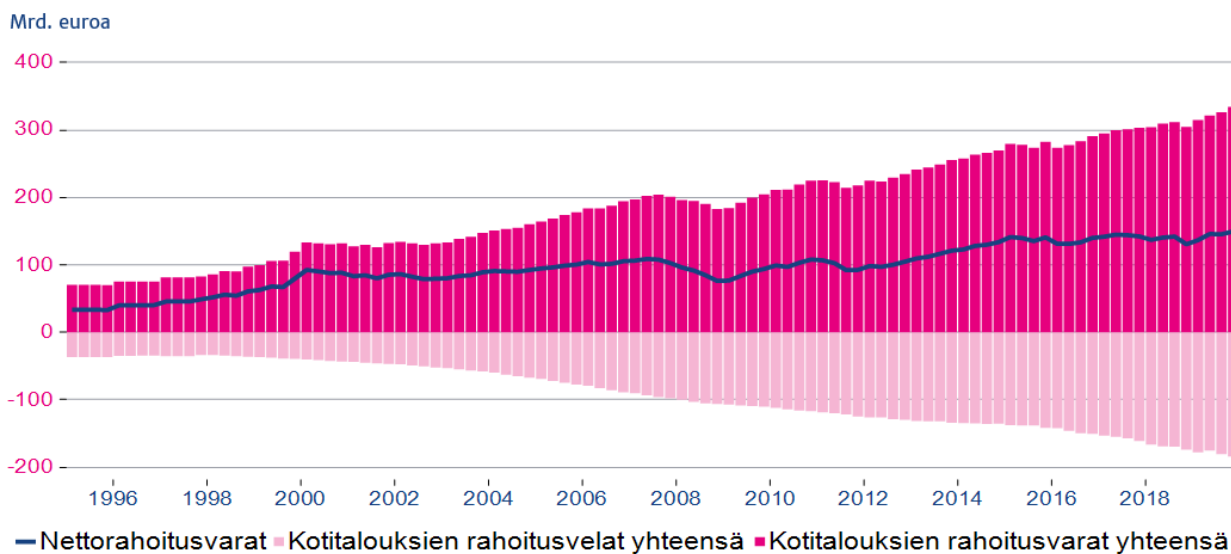
<sup>4</sup> Lainavelat ja muut velat

Kuvio 10. Kotitalouksien lainavelat yhteensä



Lähde: Suomen Pankki ja Tilastokeskus

Kuvio 11. Kotitalouksien nettorahoitusvarallisuus



Lähde: Macrobond/Tilastokeskus



Finanssiala ry  
Itämerenkatu 11-13  
00180 Helsinki  
[www.finanssiala.fi](http://www.finanssiala.fi)

