

Johtokunnan jäsen Marja Nykänen

Suomen Pankki

Pankkisääntely ja asuntomarkkinat

Asuntosijoittaja 2017 -tapahtuma, Helsinki, 12.10.2017





Puheenvuoron aiheet

- Miksi pankkisääntelyä tarvitaan?
- Asuntomarkkinat eriytyneet asunnon sijainnin ja koon perusteella
- Asuntorahoituksen ehdot keventyneet
- Johtopäätökset



Miksi pankkisääntelyä tarvitaan?



Rahoituksen välittymisellä keskeinen merkitys taloudelliselle kasvulle ja hyvinvoinnille

- Pankkijärjestelmä altis kriisiytymiselle – häiriöillä haitalliset vaikutukset myös reaalityalouteen
- Globaali pankkikriisi johti kansainväliseen pankkisääntelyn vahvistamiseen
- Pankkien riskinkantokyky vastaamaan otettuja riskejä

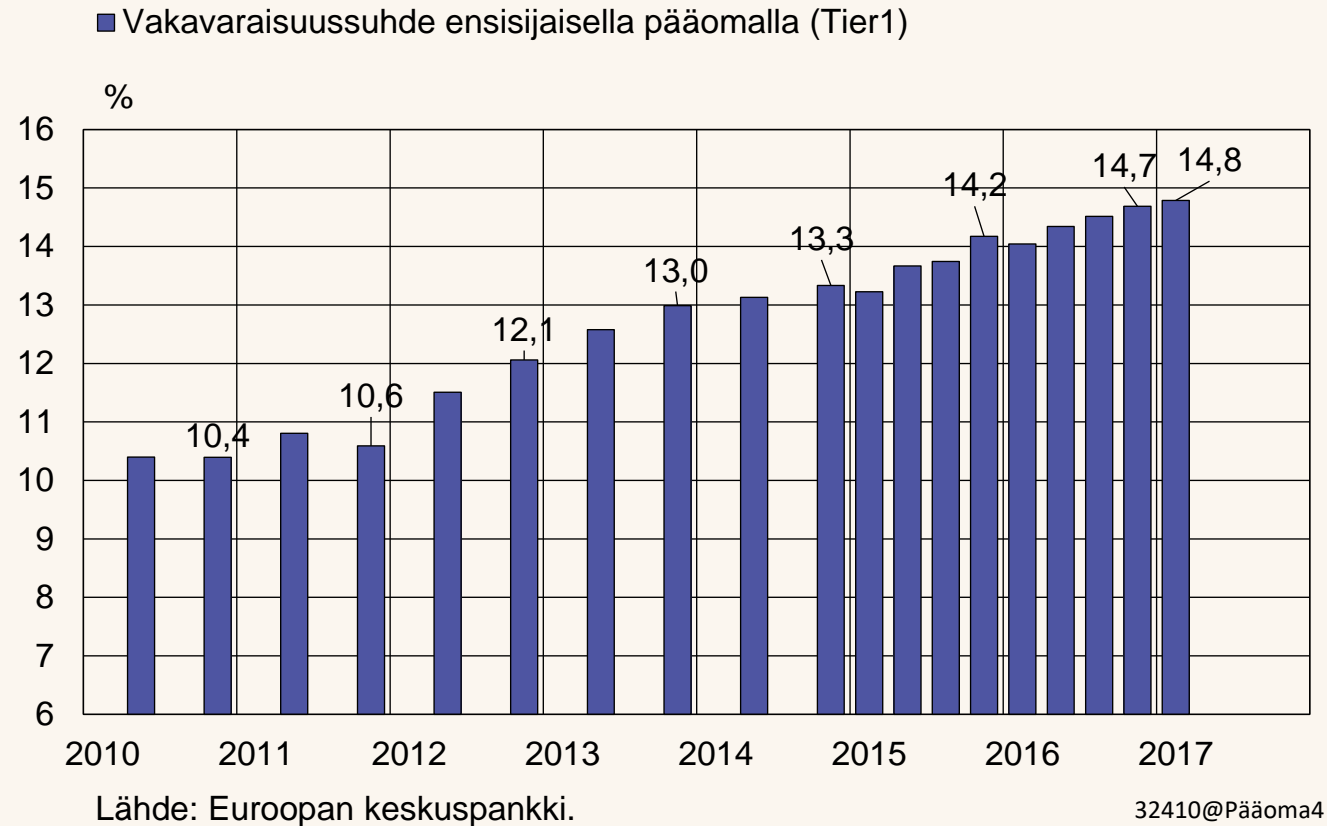


Pankkisääntelyllä vahvistetaan pankkeja ja ehkäistään liiallista riskinottoa

- Pääomavaatimuksilla parannetaan pankkien riskinsietokykyä odottamattomien tappioiden varalle
 - Vakuudellisella asuntorahoituksella lievemmat vakavaraisuusvaatimukset
- Uusilla likviditeettivaatimuksilla ehkäistään pankkien riippuvuutta lyhytaikaisesta rahoituksesta
 - Maksuvalmiusvaatimus edellyttää pankeilta likviditeettipuskureita – täysimääräisenä voimaan 2018 alkaen
 - Pysyvän varainhankinnan vaatimus kannustaa pankkeja pitkäaikaiseen rahoitukseen
- Suuria asiakasriskejä rajoitetaan riskikeskittymien ehkäisemiseksi
- Hyvän hallinnon vaatimukset täydentävät määrällisiä vaatimuksia
 - Hallintoelinten kokoonpanot, tehtävät ja rooli riskienhallinnassa
 - Palkitsemisjärjestelmiä ohjataan tukemaan tervettä riskienhallintaa

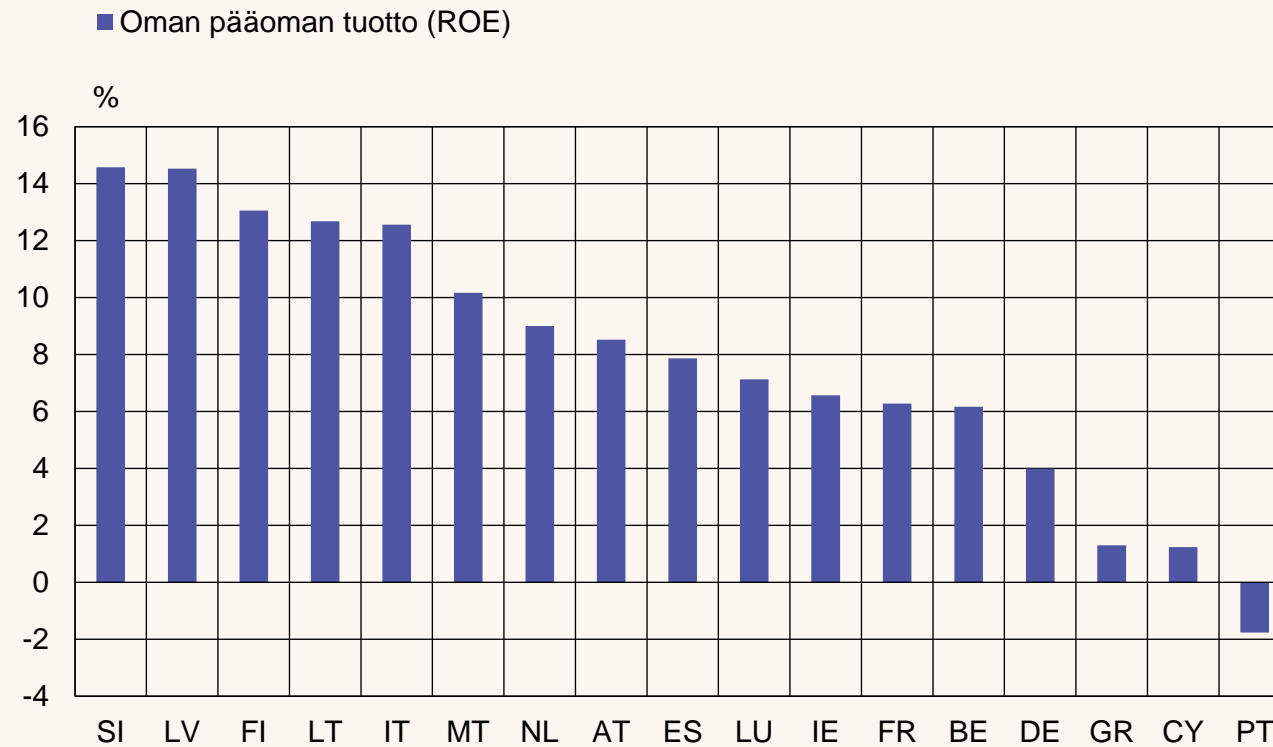


Euroalueen pankit ovat vahvistaneet vakavaraisuuttaan: järjestelmä on kokonaisuutena kestävämmässä kunnossa





Pankkisektorin tulokunto vaihtelee maittain

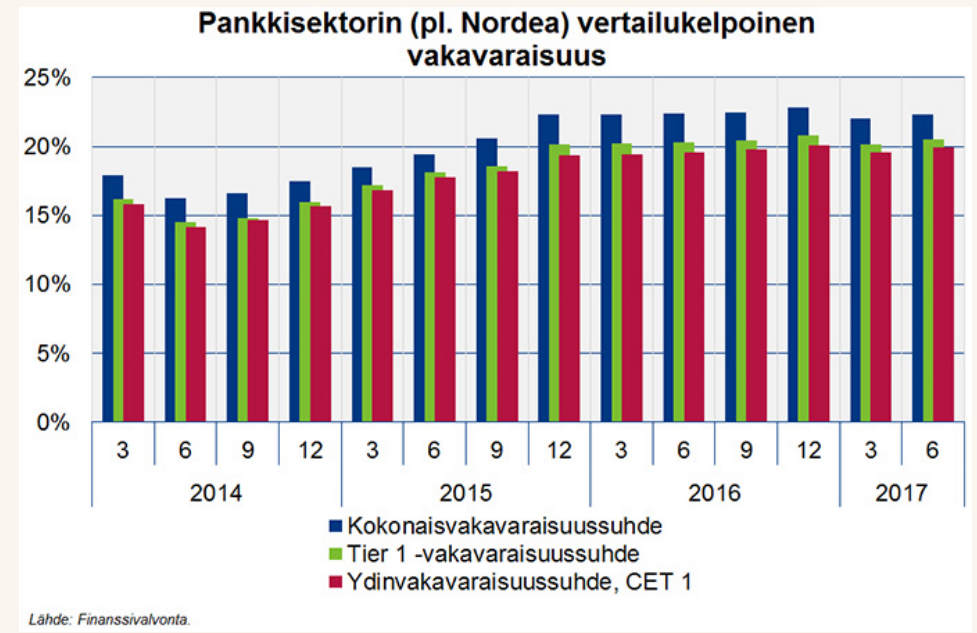
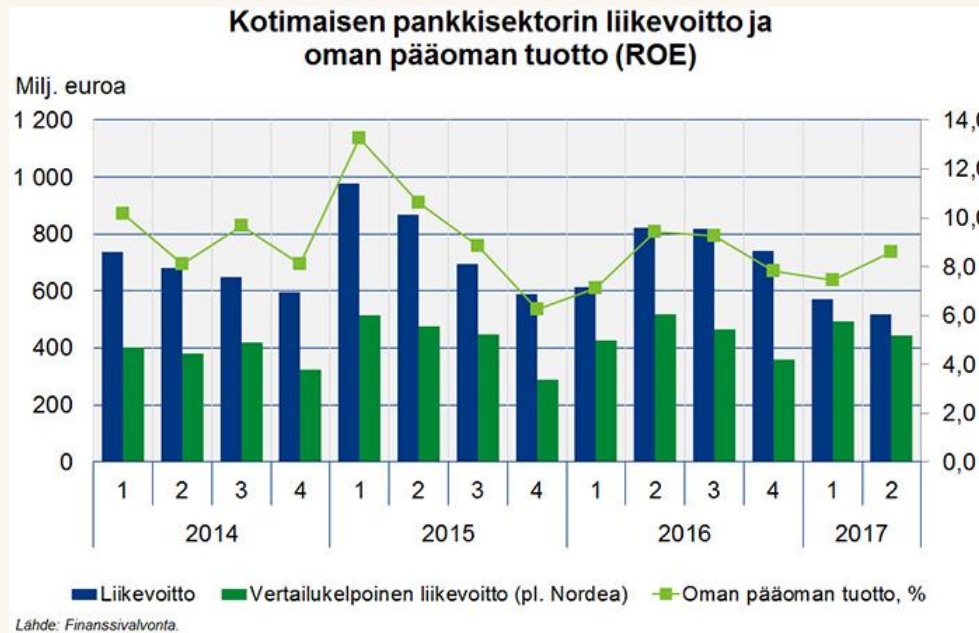


Lähde: SSM.

34308@@SSM ROE



Suomen pankkisektori on kannattava ja vakavarainen: kyky välittää rahoitusta on pysynyt hyvänä



Lähde: Finanssivalvonta, Valvottavien taloudellinen tila ja riskit 30.6.2017.



Makrovakauspoliitilla turvataan koko rahoitusjärjestelmän vakautta

- Yksittäisten pankkien kunnon lisäksi kiinnitettävä huomiota koko rahoitusjärjestelmän vakauteen ja toimintakykyyn
- Erityiset makrovakausvälineet järjestelmäriskien torjumiseksi
 - Esimerkiksi pankkien muuttuva lisäpääomavaatimus ja järjestelmän kannalta merkittävien pankkien lisäpääomavaatimukset
- Asuntoluottomarkkinat yksi finanssikriisien mahdollinen lähtöpiste
 - Kotitalouksien suuri velkaantuneisuus Suomessa erityinen huolenaihe
 - Kohdistetut makrovakaustoimet: enimmäisluototussuhde ja asuntolainojen vähimmäisriskipainot



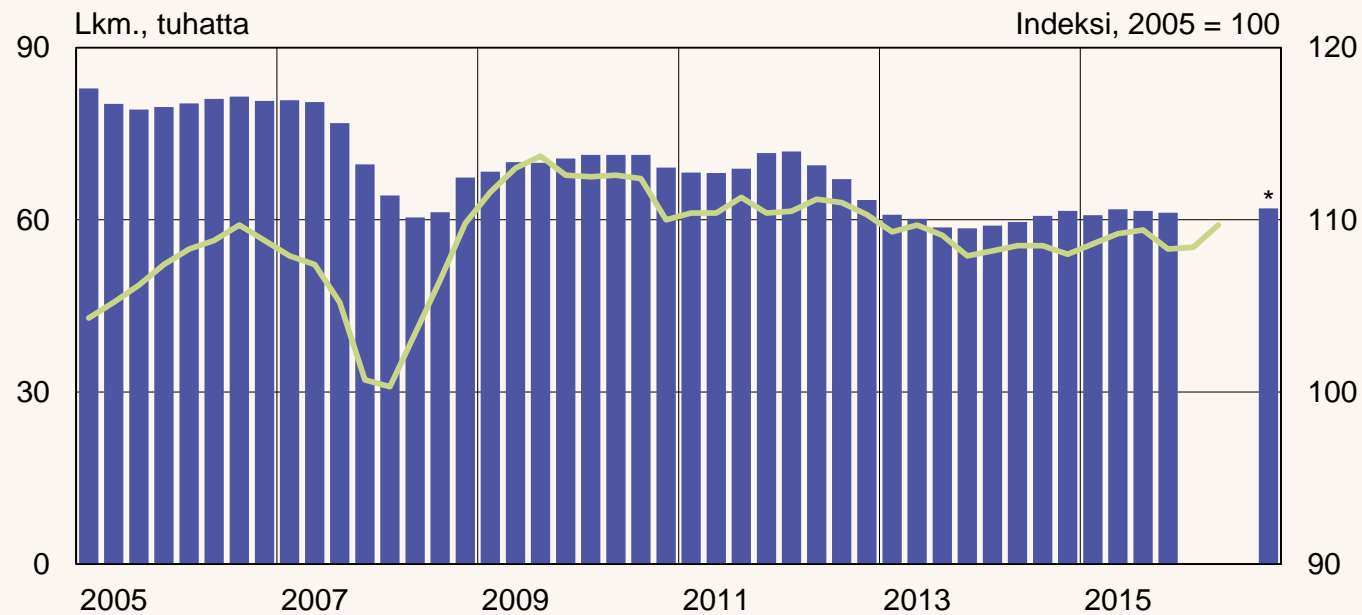
Asuntomarkkinat eriytyneet asunnon sijainnin ja koon perusteella



Suomen talouden taantuma näkyi asuntomarkkinoilla verrattain pehmeänä mutta pitkänä laskusuhdanteena

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät

- Vanhojen osakeasuntokauppojen lukumäärä, vuoden liukuva summa (vasen asteikko)
- Vanhojen osakeasuntojen reaali hinnat (oikea asteikko)



* Tilastokeskuksen arvio vuonna 2017.

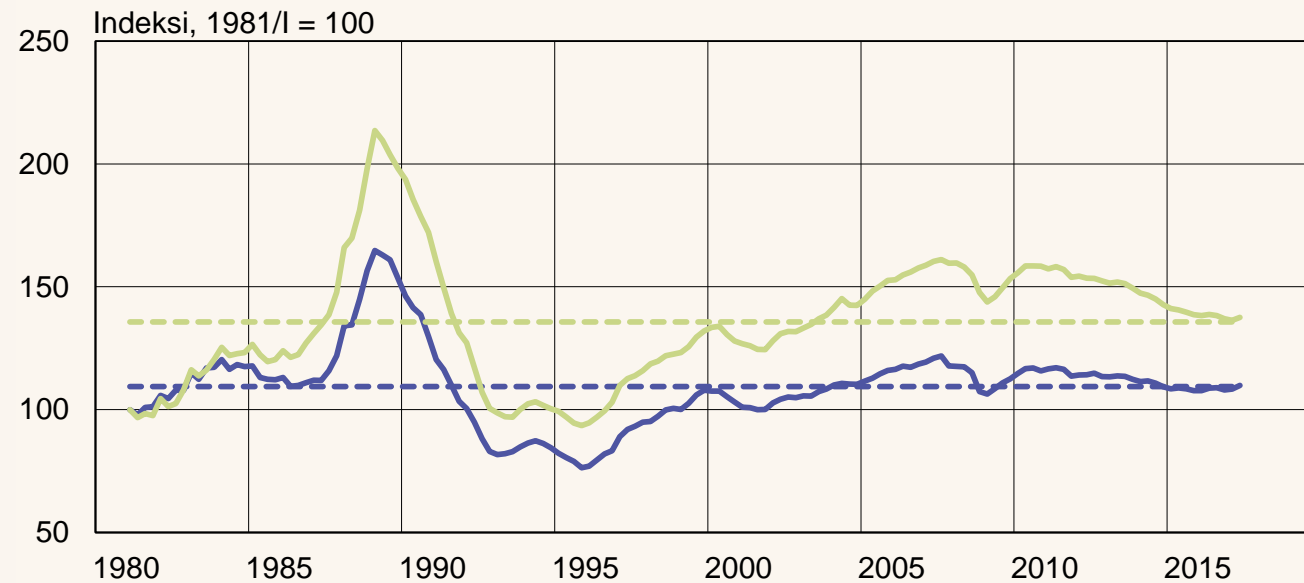
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.



Asuntojen hinnat ovat suhteessa ansiotasoon ja vuokriin pitkän aikavälin keskimääräisellä tasolla

Asuntojen suhteelliset hinnat Suomessa

- Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoon
- - - Pitkän aikavälin keskiarvo
- Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin
- - - Pitkän aikavälin keskiarvo



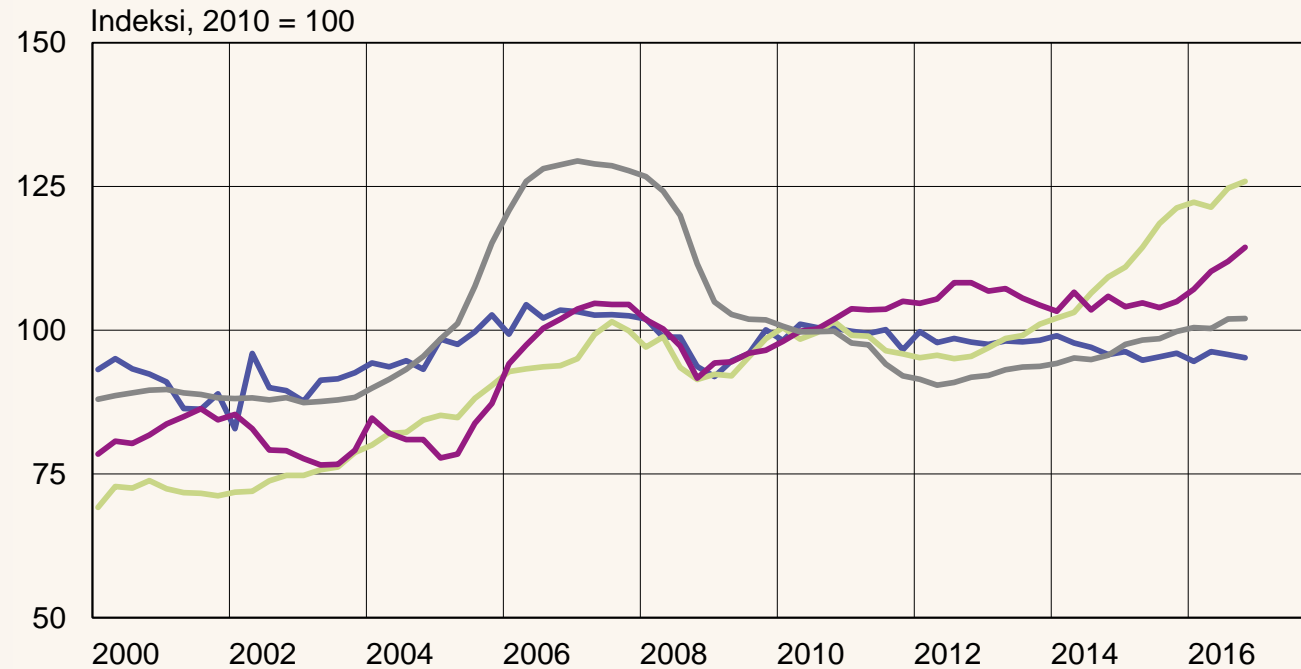
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.



Asuntojen hintakehitys on ollut Suomessa maltillisempaa kuin muissa Pohjoismaissa

Asuntojen hinnat suhteessa kotitalouksien tuloihin

— Suomi — Ruotsi — Norja — Tanska



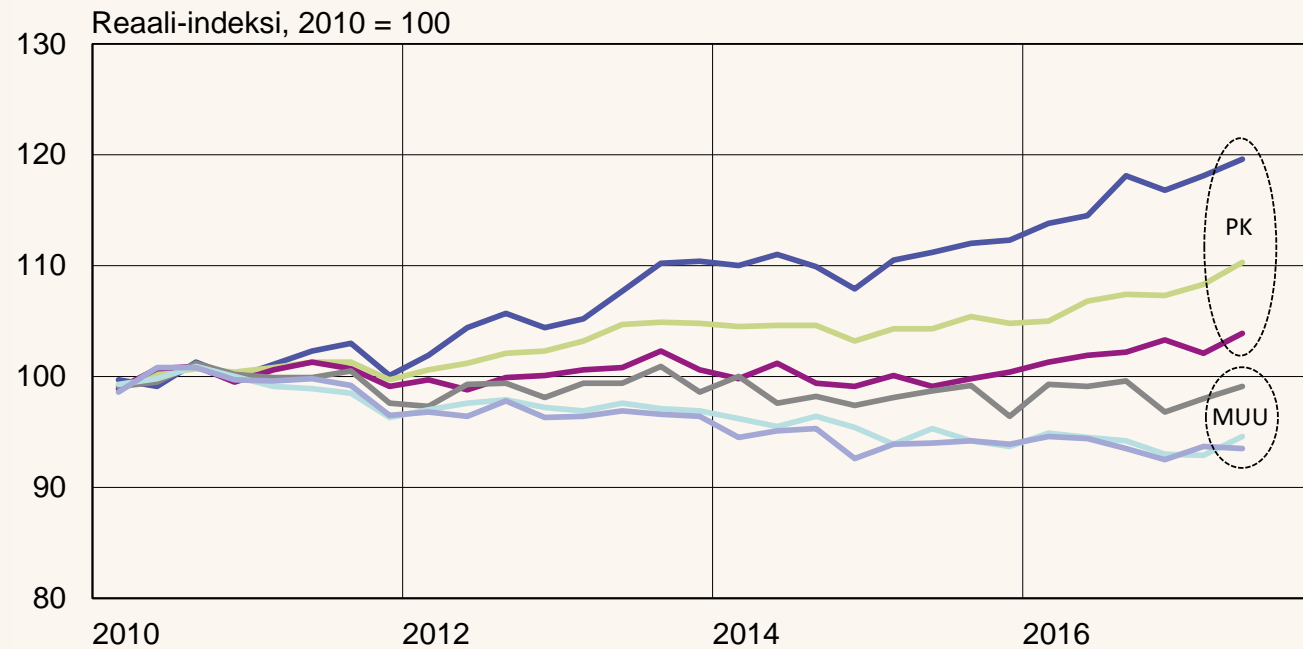
Lähteet: OECD ja Macrobond.



Asuntojen hintakehitys on eriytynyt sekä alueittain että asunnon koon mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen reaali hintakehitys

- Pääkaupunkiseutu: kerrostaloyksiöt
- Pääkaupunkiseutu: kerrostalokaksiot
- Pääkaupunkiseutu: muut kerrostaloasunnot
- Muu Suomi: kerrostaloyksiöt
- Muu Suomi: kerrostalokaksiot
- Muu Suomi: muut kerrostaloasunnot



Lähde: Tilastokeskus.



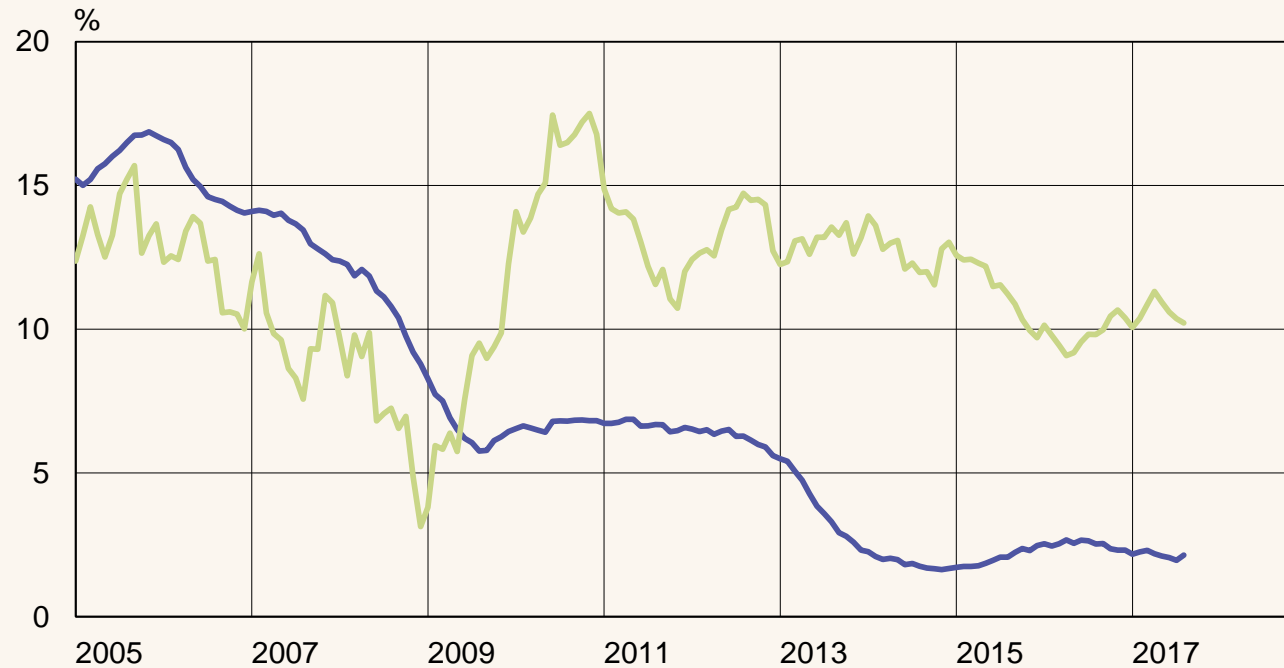
Asuntorahoituksen ehdot keventyneet



Asuntolainakanta kasvaa hitaasti, kun taas muut asumiseen liittyvät lainat ovat ripeässä kasvussa

Luottolaitosten myöntämät asuntolainat ja asuntoyhteisöjen lainat

— Asuntolainakannan vuosimuutos — Asuntoyhteisöjen lainakannan vuosimuutos

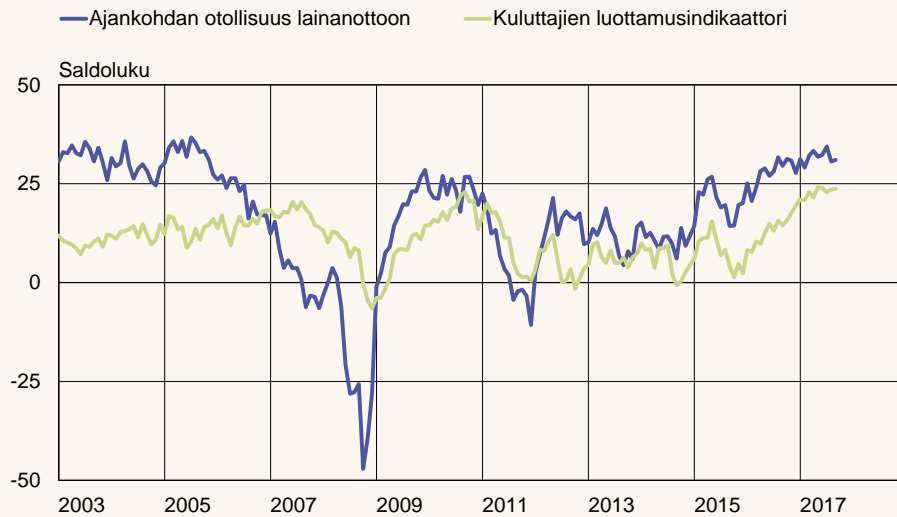


Lähde: Suomen Pankki.

Kotitalouksien luotonkysyntä vaihtelee taloussuhdanteen mukana – nyt vilkastumisen merkkejä

Kotitalouksien näkemyksiä

Kuluttajien näkemys lainanotosta ja taloudesta



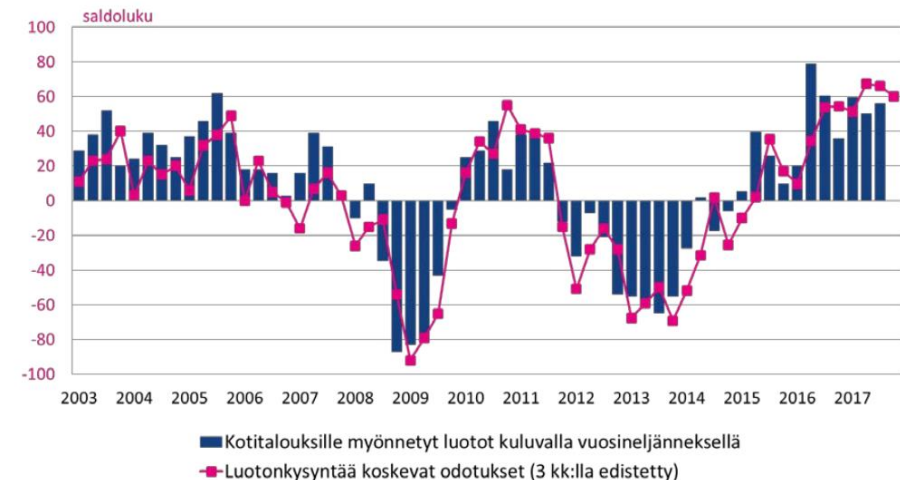
Lähde: Tilastokeskus.

Pankinjohtajien odotuksia

Pankkibarometri III/2017



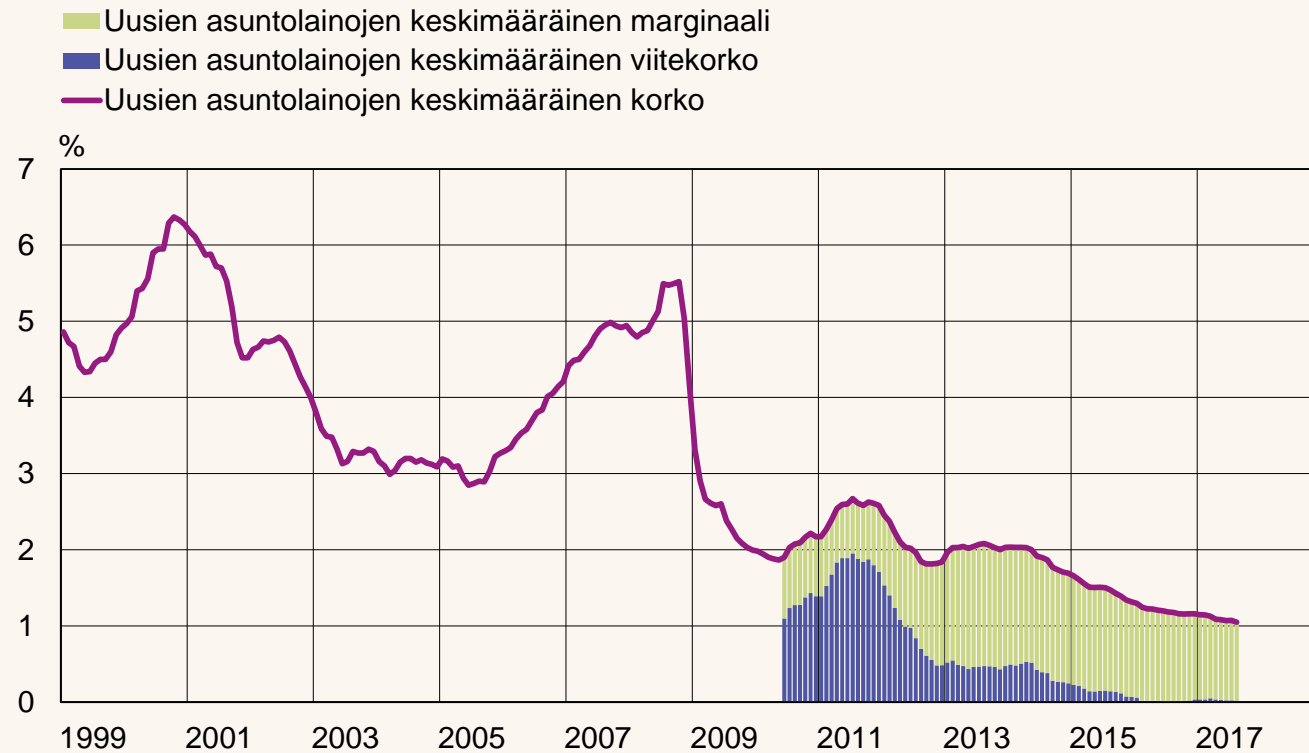
Kuvio 1. Kotitalouksien luotonkysyntä kuluvalle ja seuraavalla vuosineljänneksellä





Uusien asuntolainojen keskikorko on poikkeuksellisen matala; korkotason nousuun on varauduttava

Uusien asuntolainojen keskikorko ja sen koostumus Suomessa



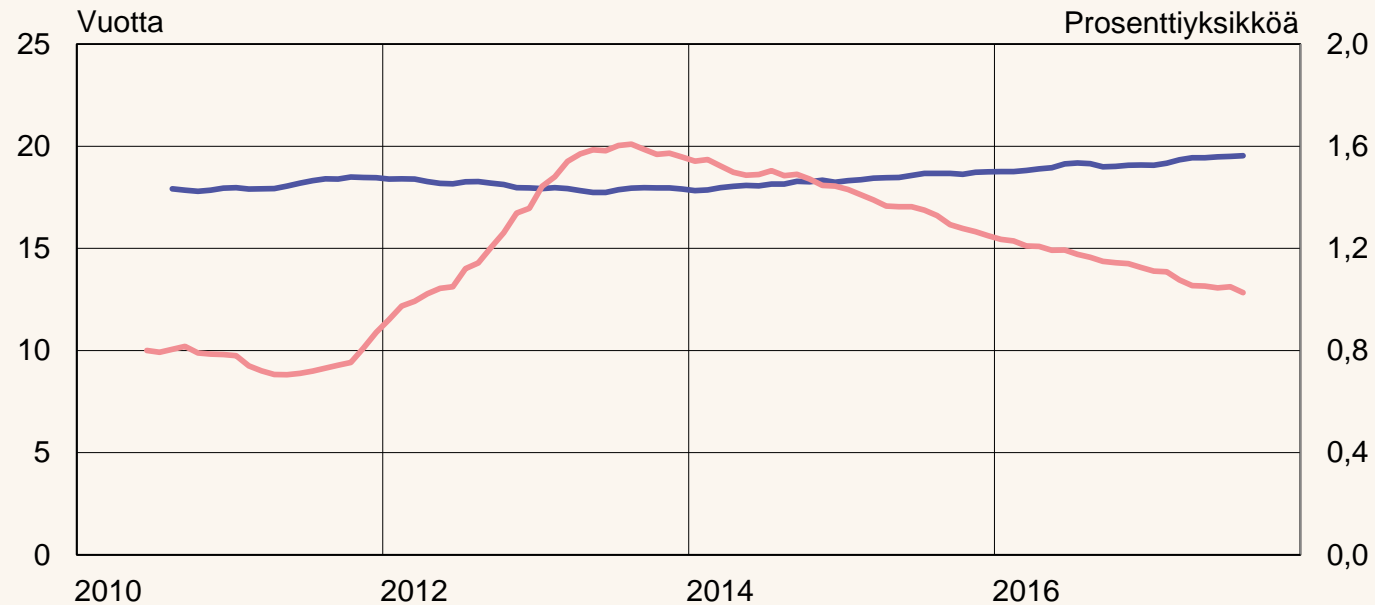
Lähde: Suomen Pankki.



Uusien asuntolainojen ehdot ovat hieman keventyneet viime vuosina

Suomessa nostettujen uusien asuntolainojen ehdot

- Uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika* (vasen asteikko)
- Uusien asuntolainojen laskennallinen keskimarginaali (oikea asteikko)



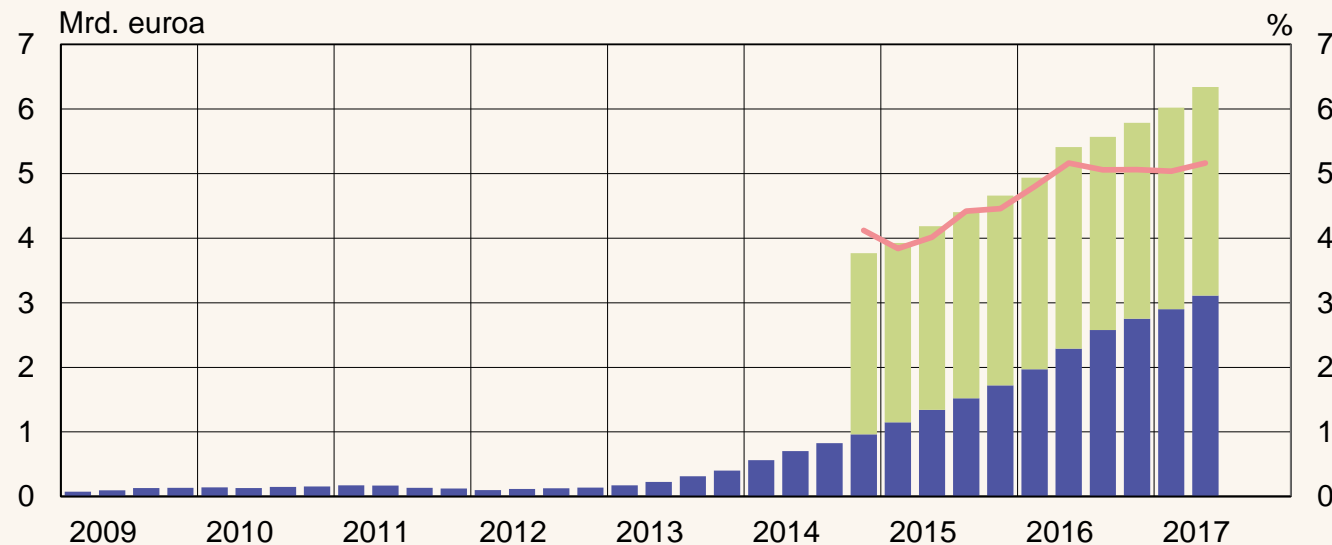
* 3 kuukauden liukuva keskiarvo.
Lähde: Suomen Pankki.



Kiinteistörahastot ovat olleet kasvussa, mutta niiden osuus rahastotoiminnasta on vielä pieni

Suomeen rekisteröityjen kiinteistörahastojen arvo

- Suljettujen kiinteistörahastojen arvo* (vasen asteikko)
- Avoimesti markkinoitavien kiinteistösijoitusrahastojen arvo (vasen asteikko)
- Avointen ja suljettujen kiinteistörahastojen arvo kaikkien rahastojen arvosta (oikea asteikko)



Rahaston arvolla tarkoitetaan tässä rahasto-osuuksien arvoa.

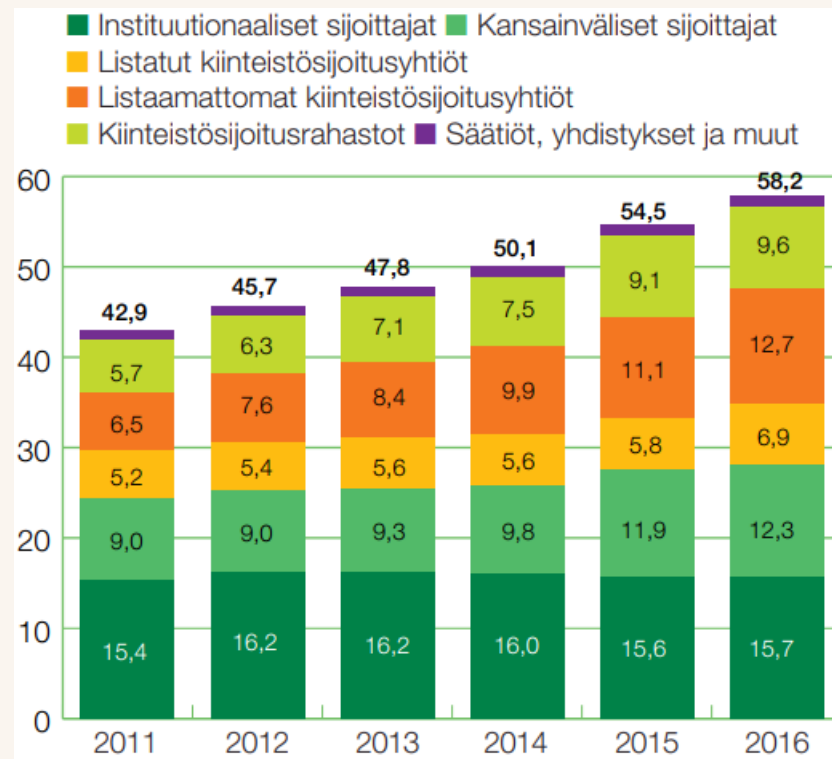
* Suljettuja rahastoja koskeva tiedonkeruu alkoi vuoden 2014 viimeisellä neljänneksellä.

Lähde: Suomen Pankki.



Ammattimaiset kiinteistösijoitusmarkkinat ovat kokonaisuutena kasvaneet tasaisesti

Suorat kiinteistösijoitukset Suomessa, mrd. euroa



Lähde: KTI:n markkinakatsaus, kevät 2017.



Johtopäätökset



Vakaat rahoitusolot sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä sääntely ovat kaikkien etu

- Vakavaraiset ja maksuvalmiudeltaan vahvat, hyvin johdetut pankit pystyvät välittämään riittävästi rahoitusta vaikeissakin taloustilanteissa
- Euroopan järjestelmäriskikomitea varoitti Suomea kotitalouksien suuresta velkaantuneisuudesta, johon liittyy keskipitkän aikavälin järjestelmätason riskejä
- Pahimpien ylilyöntien, kuten velkavetoisten hintakuplien ja hintaromahdusten, ehkäiseminen on myös yksittäisten velallisten ja sijoittajien etu



Kiitos!



marja.nykanen@bof.fi

@MarjaNykanen