



Kotitalouksien velkavauhtiin jarrua uusilla välineillä

Suomen Pankin vakausarvio
Euro & talous -tiedotustilaisuus 4.5.2021

Marja Nykänen
Johtokunta, Suomen Pankki

Suomen Pankin arvio rahoitusjärjestelmän vakaudesta

- Pääkirjoitus: Kotitalouksien velkavauhtiin jarrua uusilla välineillä
- Vakausarvio: Velkakatto ja asuntolainojen pituusrajoitus tarvitaan patoamaan rahoitusvakausriskejä
- Asiantuntijoiden kirjoituksia ajankohtaisista aiheista
 - Arviot VM:n työryhmän ehdottamien makrovakausvälineiden vaikutuksista
 - Koronan vaikutukset pankkeihin, yrityksiin ja asunto- ja kiinteistösijoitusmarkkinoihin
 - Uusi stressitestikehikko suomalaisten pankkien vakavaraisuuden arviointiin
 - Uutta tilastotietoa kotitalouksien sijoitusasuntolainoista
- Helppolukuinen yhteenveto
- Saatavilla Euro & talous -sivustolla: <https://www.eurojatalous.fi/>

Keskeiset viestit

- Tukitoimet ylläpitäneet kansainvälisen rahoitusjärjestelmän vakautta
- Sääntely vahvistanut pankkien kykyä luotottaa ja kestää tappioita
- Koronan kaikkia vaikutuksia pankkeihin ja yrityksiin ei ole vielä nähty
- Asuntomarkkinoiden riskit kasvaneet heikon talouskehityksen aikana
- Velkakattoa ja asuntolainojen pituusrajoitusta tarvitaan viipymättä

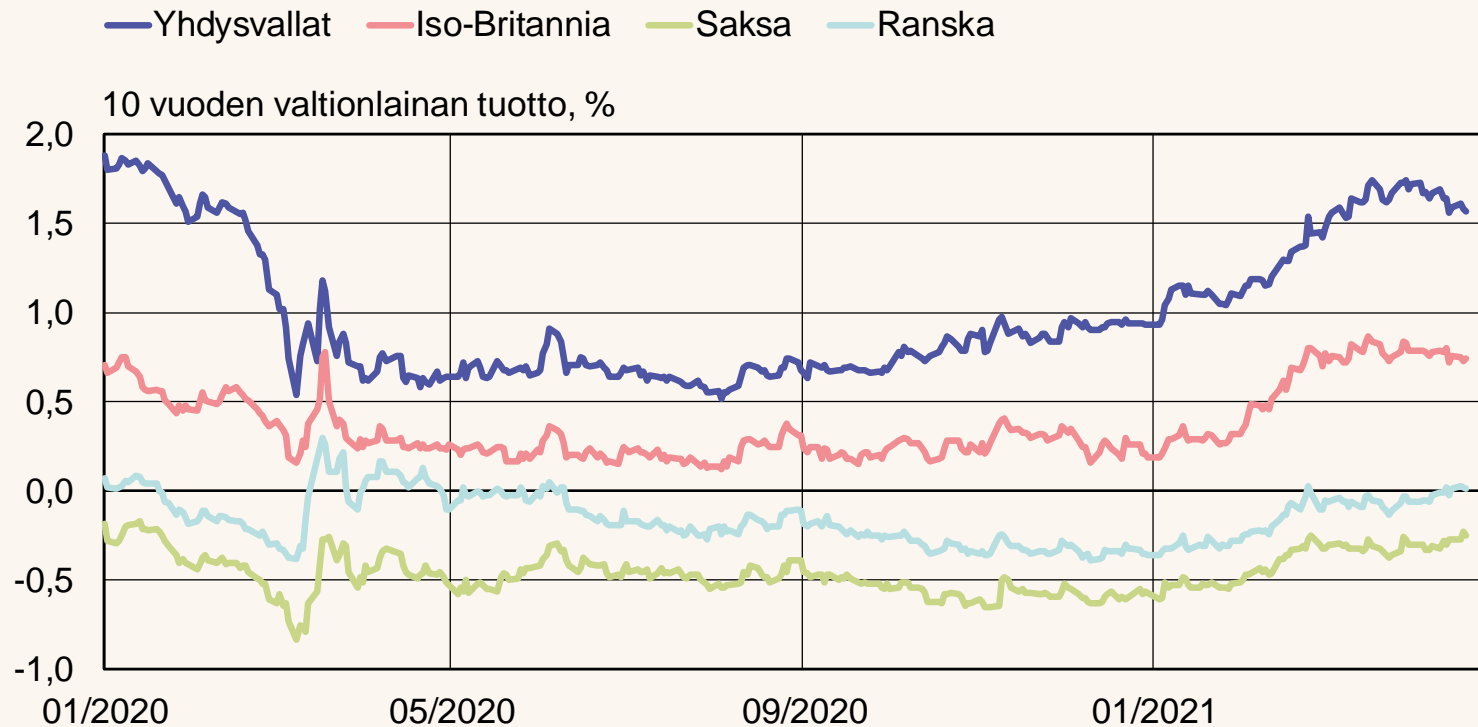
Sääntely vahvistanut pankkien kykyä luotottaa ja kestää tappioita

Tukitoimet ylläpitäneet kansainvälisen rahoitusjärjestelmän vakautta

- Tukitoimilla on rakennettu siltaa kriisin yli
- Kriisin kaikki vaikutukset yrityksiin ja kotitalouksiin eivät ole vielä näkyvissä
- Ratkaisevaa on, miten yritykset ja kotitaloudet kykenevät suoriutumaan velvoitteistaan, kun tukitoimet päättyvät

Rahoitusolot kiristyivät, kun talousodotukset vahvistuivat

Pitkien valtionlainojen korot nousivat keväällä 2021 etenkin Yhdysvalloissa

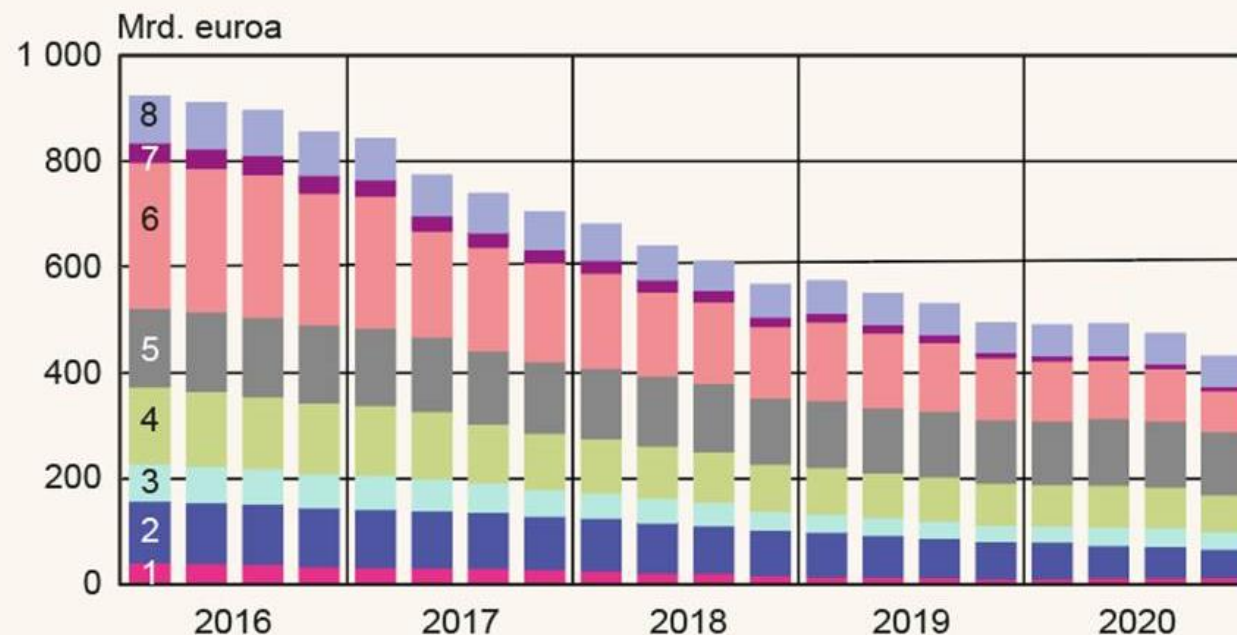


Lähde: Macrobond.

Ongelmalainojen laskeva trendi saattaa kääntyä

Euroopan pankkien järjestämättömien lainojen määrä on pysynyt vakaana pandemiasta huolimatta

- | | | | |
|-------|-------|-------|---------|
| 1. IE | 2. GR | 3. DE | 4. ES |
| 5. FR | 6. IT | 7. PT | 8. Muut |



Lähde: SSM.

Rahoitussääntely auttanut pankkeja kohtamaan pandemian aiempaa vahvempina

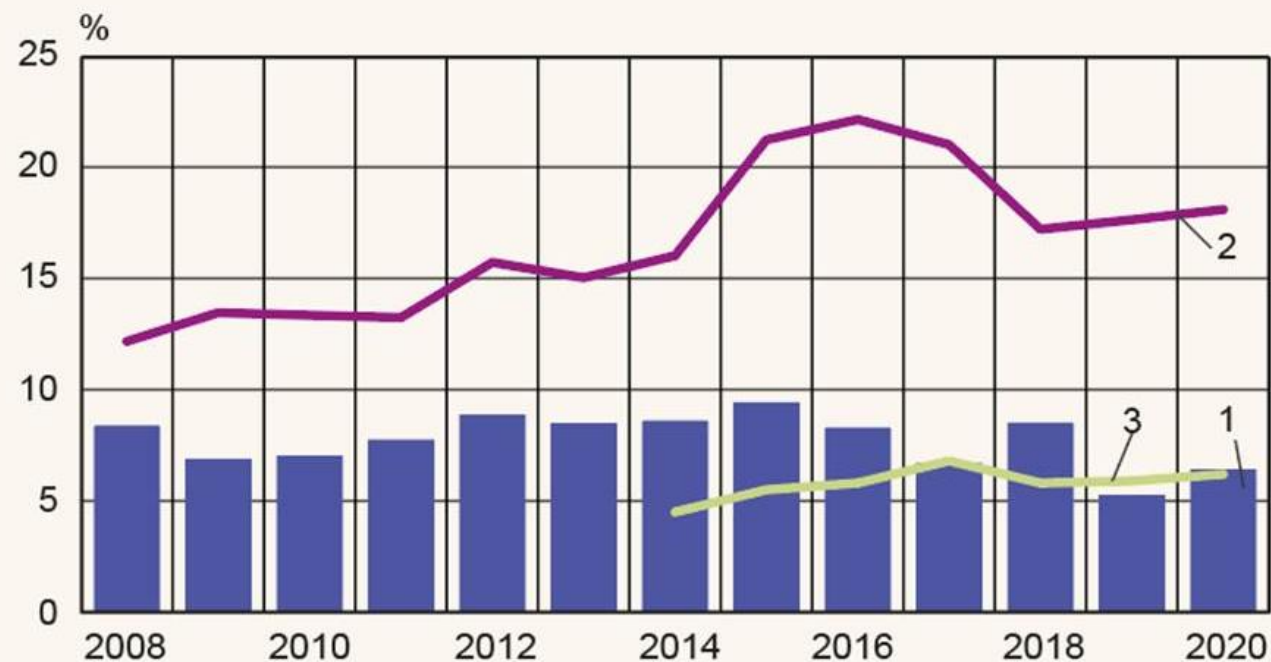
- Sääntely on vahvistanut pankkien vakavaraisuutta ja kykyä kestää tappioita
- Makrovakauspoliittikan välineillä parannettiin entisestään pankkien kriisinsietokykyä ennen pandemiaa
- Makrovakauspoliittikan sekä pankkivalvonnan ja -sääntelyn kevennyksillä on edistetty luotonantoa pandemian aikana

Koronan kaikkia vaikutuksia pankkeihin ja yrityksiin ei ole vielä nähty

Kotimainen pankkisektori säilynyt vakavaraisena

Suomen pankkisektorin ydinvakavaraisuus ja kannattavuus paranivat vuonna 2020

1.  Oman pääoman tuotto 2.  Ydinvakavaraisuussuhde
3.  Omavaraisuusaste



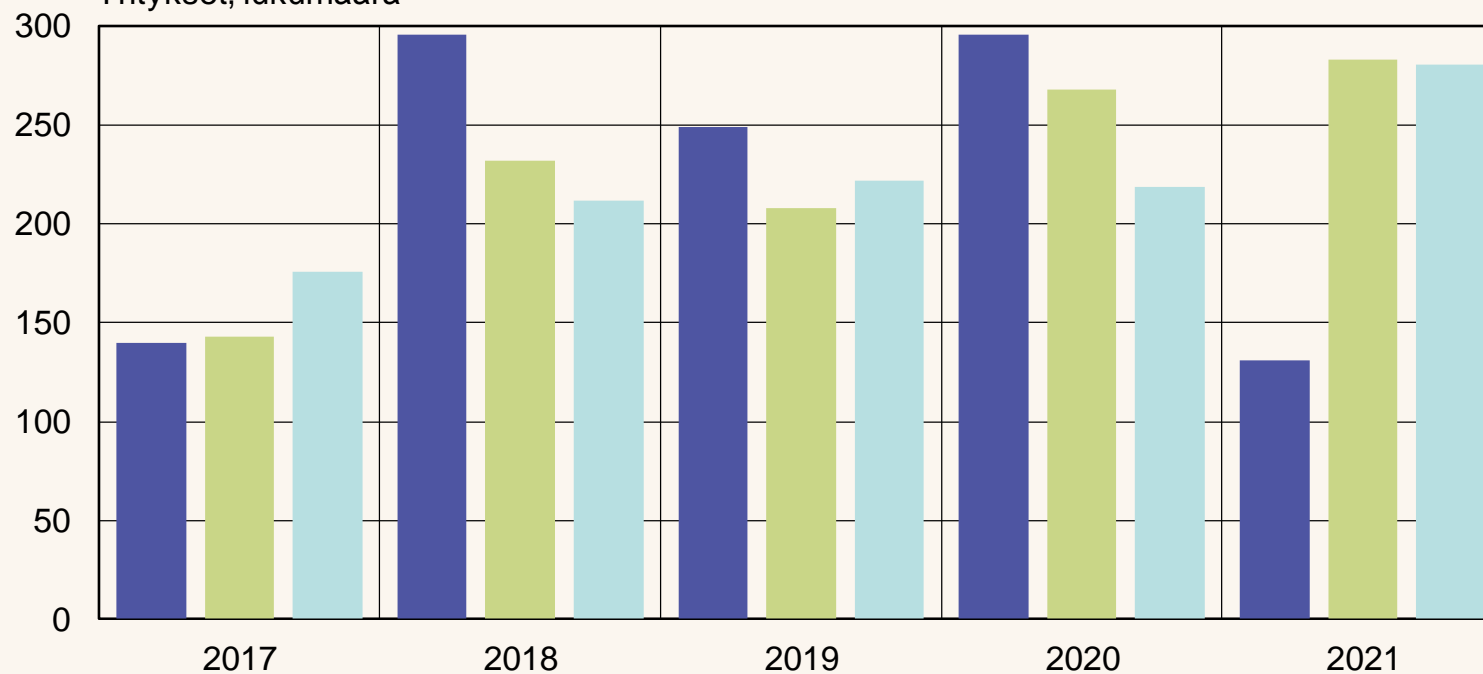
Lähde: Finanssivalvonta.

Konkurssit eivät ole lisääntyneet hälyttävästi

Vireille pannut konkurssit

■ Tammikuu ■ Helmikuu ■ Maaliskuu

Yritykset, lukumäärä



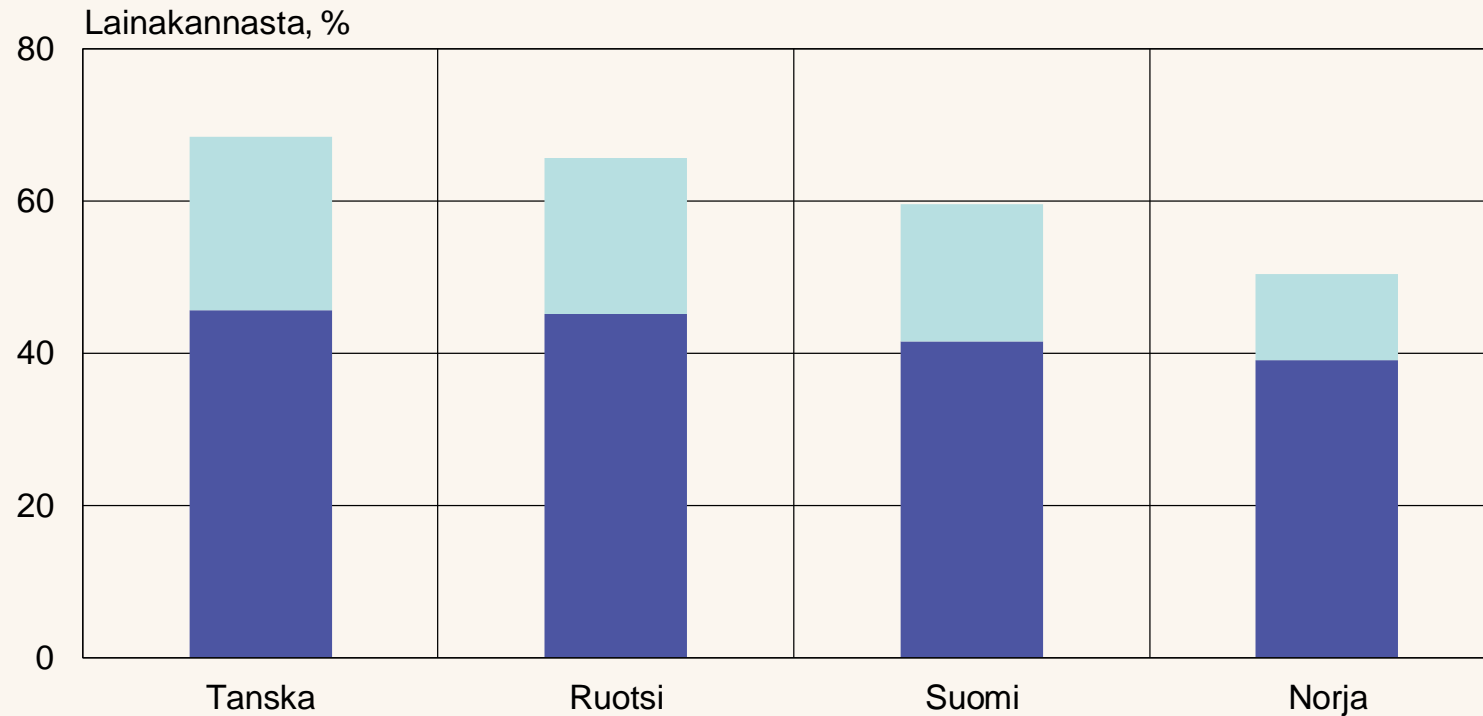
Lähde: Tilastokeskus.

Asuntomarkkinoiden riskit kasvaneet heikon talouskehityksen aikana

Asuntolainat ja kiinteistöalan lainat muodostavat suuren osan pohjoismaisten pankkien lainanannosta

Pohjoismaisilla pankeilla on runsaasti asunto- ja liikekiinteistölainoja

■ Asuntolainat ■ Liikekiinteistölainat

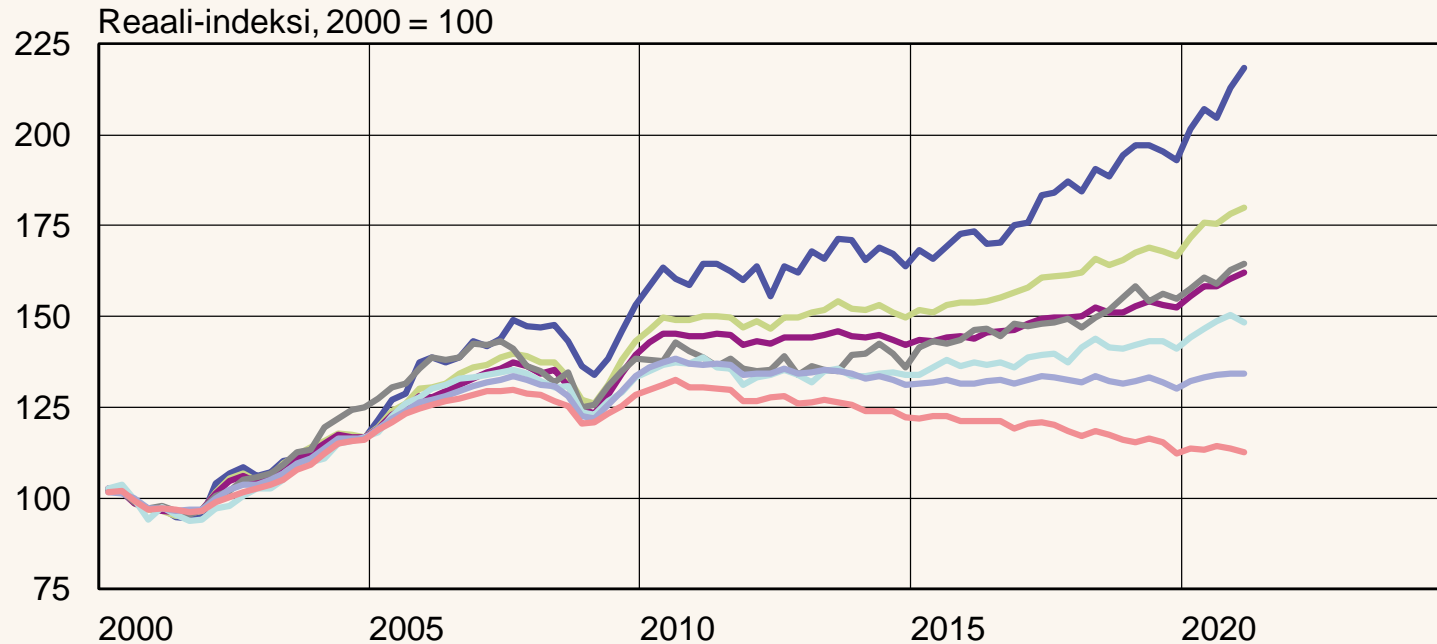


Lähde: EBA.

Asuntojen hintaerot kasvukeskusten ja muiden alueiden välillä kasvaneet edelleen

Asuntojen reaaliset hinnat alueittain neljännesvuosittain

- Helsingin kantakaupunki
- Helsinki ja muu pääkaupunkiseutu
- Tampere
- Muu Suomi kuin pääkaupunkiseutu
- Koko Helsinki
- Turku
- Koko Suomi

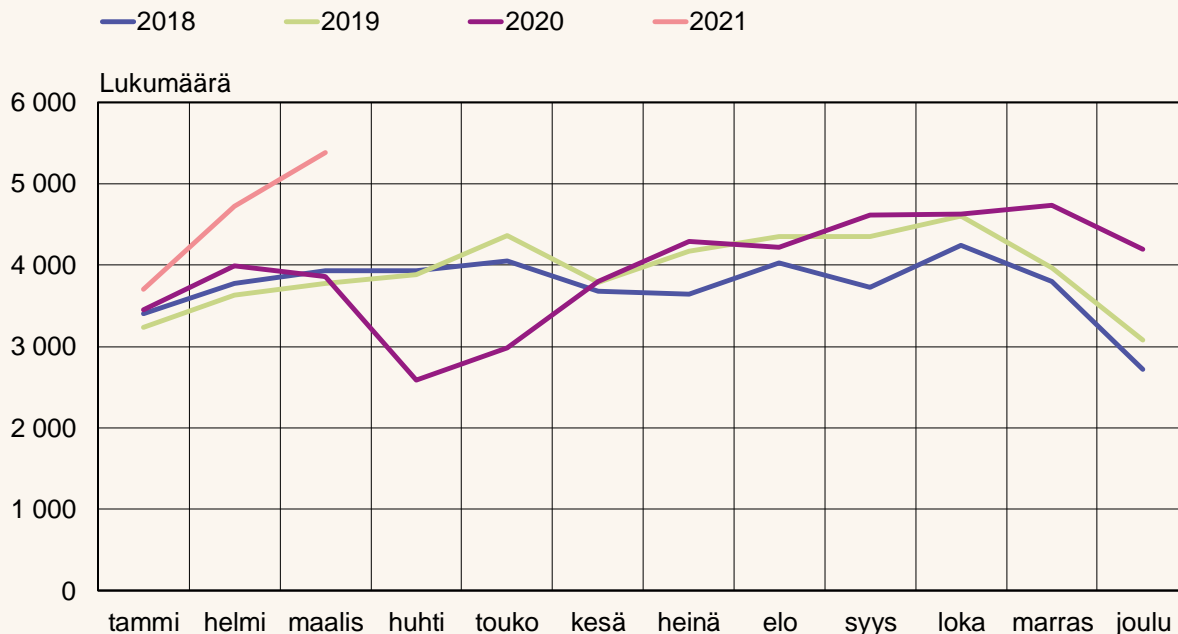


Lähteet: Tilastokeskus, Macrobond ja Suomen Pankin laskelmat.

@38215

Asuntokauppa ja asuntolainananto toipuivat Suomessa nopeasti pandemian ensimmäisestä aallosta

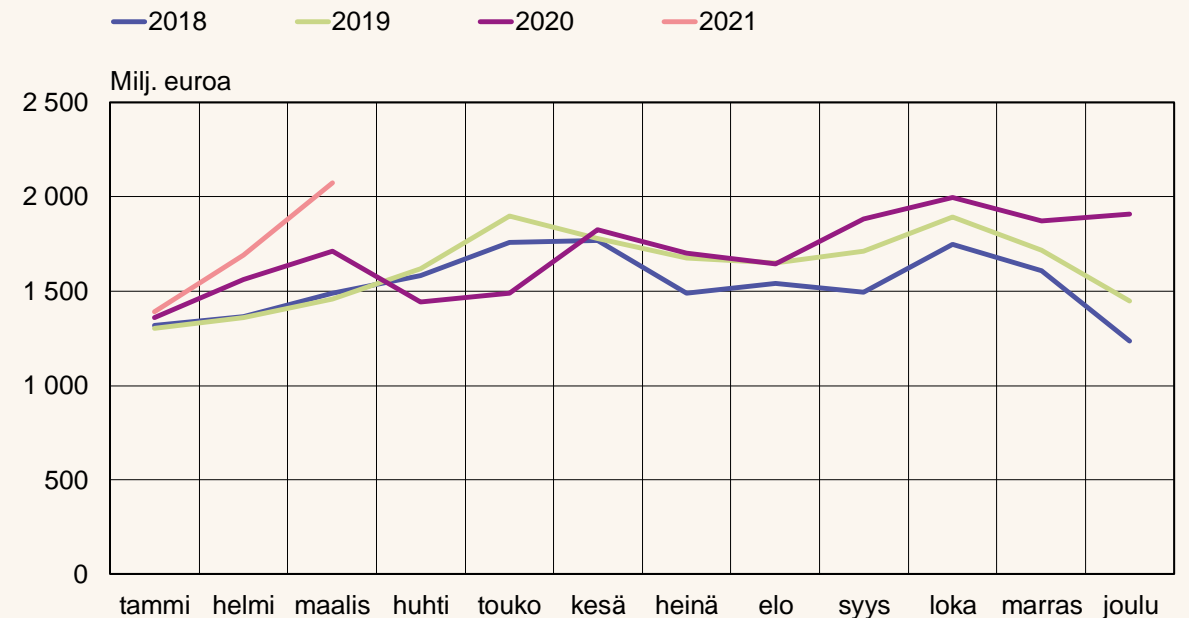
Vanhojen osakeasuntojen kauppa Suomessa kuukausittain



Lähde: Tilastokeskus (kiinteistönvälittäjien kautta tehdyt kaupat).

@38215

Suomessa luottolaitoksista nostetut uudet asuntolainat kuukausittain



Lähde: Suomen Pankki.

@38215

Asuntolainakannasta 8 prosenttia on sijoituslainoja

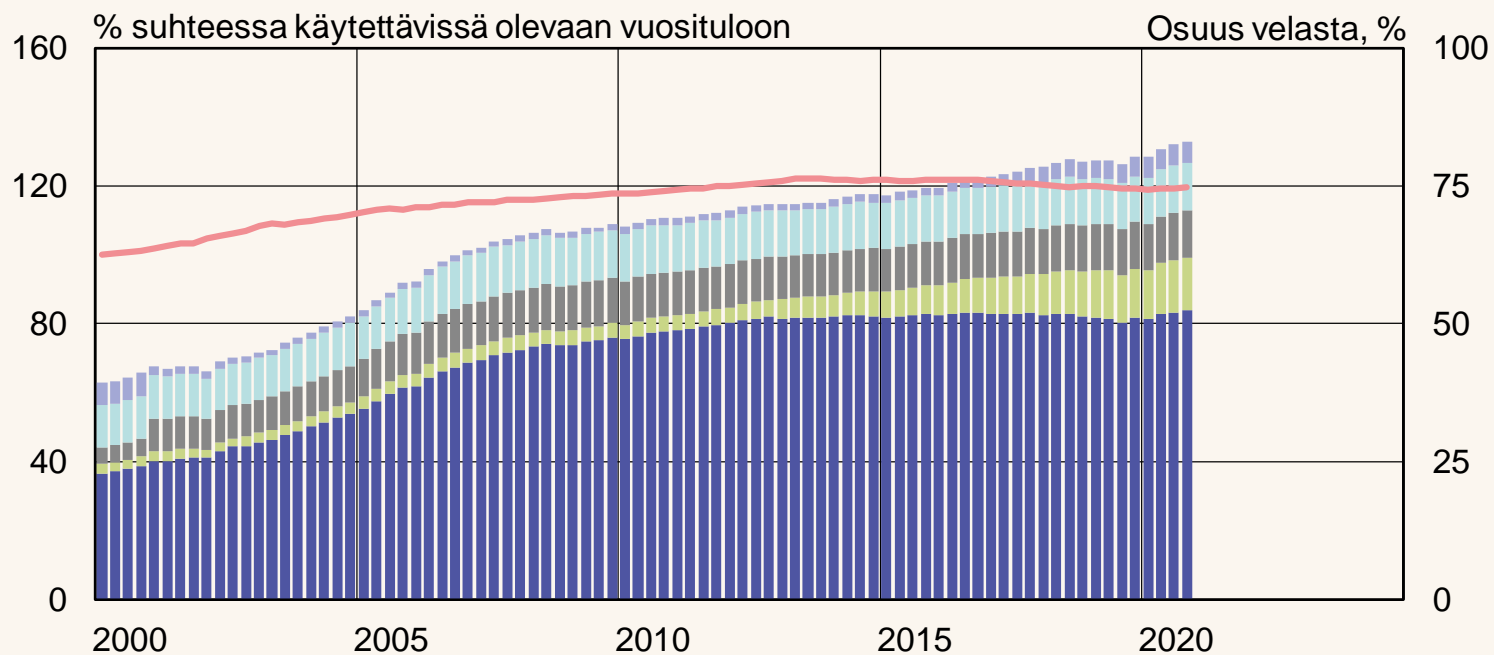
- Kymmenesosa maaliskuussa 2021 nostetuista asuntolainoista otettiin sijoitusasuntoa varten
- Useilla asuntosijoittajilla on vastattavanaan myös uudisrakentamisen liittyvää taloyhtiölainaa
- Vuokramarkkinat ovat tärkeä osa toimivia asuntomarkkinoita, mutta asuntosijoittamiseen liittyy myös riskejä

Velkakattoa ja asuntolainojen pituusrajoitusta tarvitaan viipymättä

Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa tuloihin kasvanut pitkään

Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus ja velan rakenne

- Asuntolainat Suomen luottolaitoksilta
- Kulutusluotot Suomen luottolaitoksilta
- Muut lainat Suomesta ja ulkomailta
- Lainat taloyhtiöiden kautta
- Muut lainat Suomen luottolaitoksilta
- Asumiseen liittyvät lainat (oikea asteikko)



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

@38215

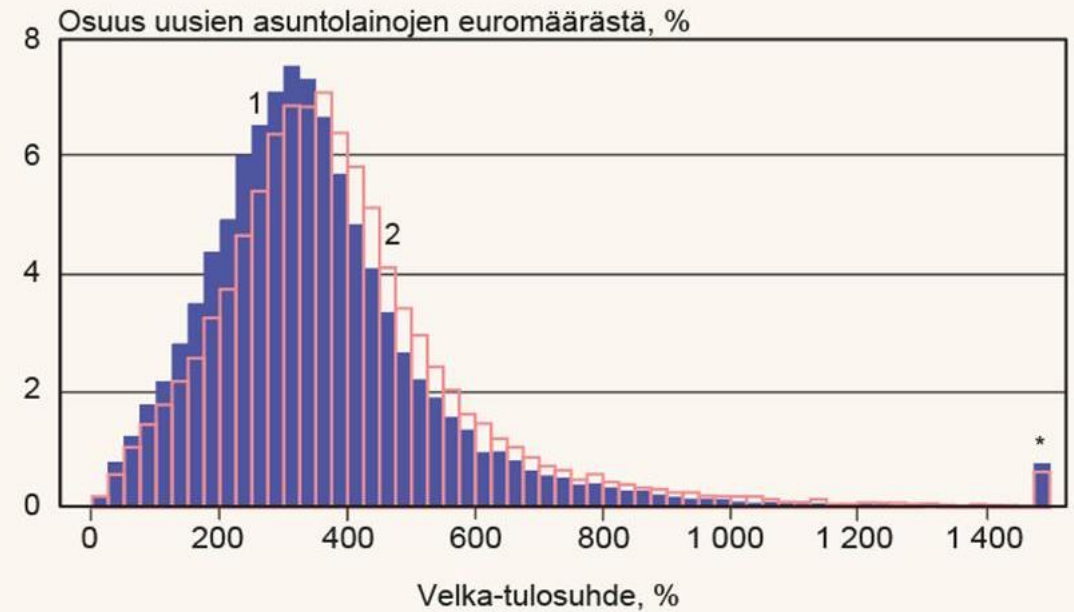
Uusilla asuntolainanottajilla yhä enemmän velkaa suhteessa tuloihin

- Aiempaa suurempi osa uusista asuntolainoista* myönnetty tuloihinsa nähden runsaasti velkaantuneille
- Suuret velka-tulosuhteet yleisempiä kasvukeskuksissa kuin muualla Suomessa

* Uusien asuntolainojen euromäärästä

Uusia asuntolainoja saaneiden velka-tulosuhteet ovat kasvaneet

1. Vuoden 2018 aineisto, n = 112 423
2. Vuoden 2020 aineisto, n = 90 968



* Oikean hännän ääriarvot on niputettu leikkuriarvoon 1 500.

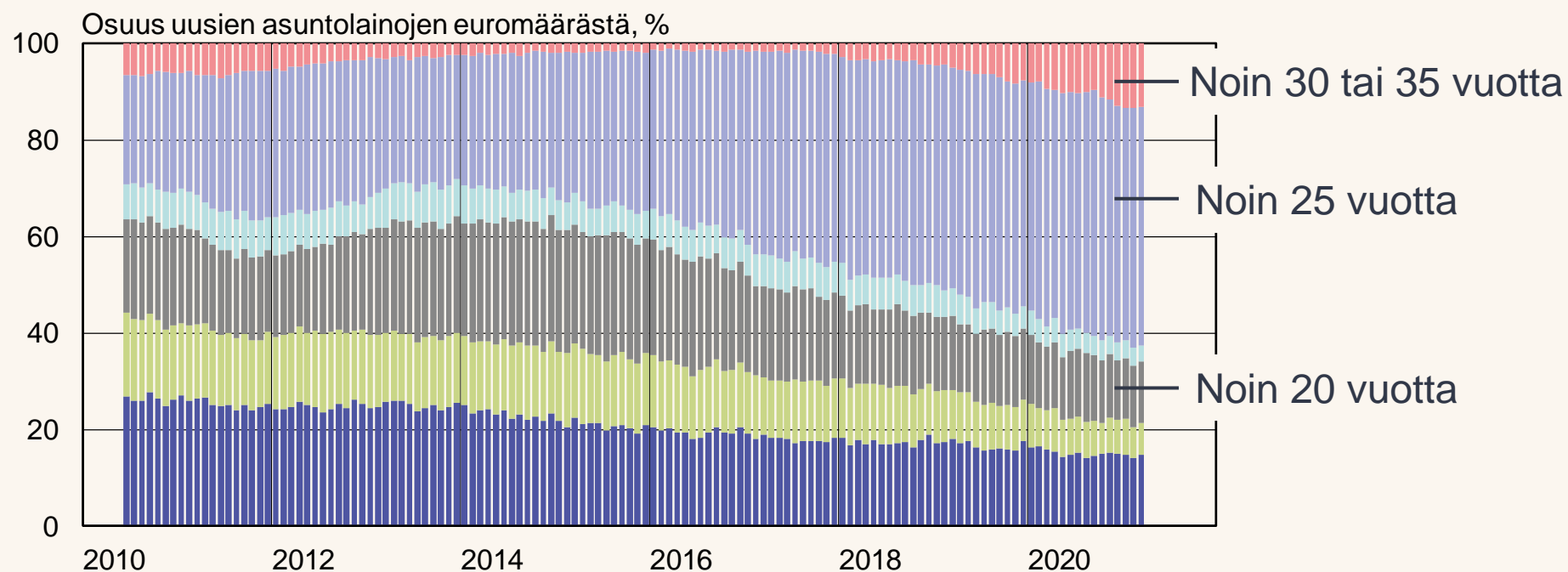
Uudet asuntolainat lainanottajan velka-tulosuhteen mukaan vuoden 2018 ja vuoden 2020 aineistolla.

Lähteet: Finanssivalvonta ja Suomen Pankin laskelmat.

Pitkät asuntolainat yleistyneet nopeasti

Suomessa nostettujen uusien asuntolainojen takaisinmaksuajat

- Enintään 14 vuotta
- Yli 14 ja enintään 19 vuotta
- Yli 19 ja enintään 21 vuotta
- Yli 21 ja enintään 24 vuotta
- Yli 24 ja enintään 26 vuotta
- Yli 26 vuotta

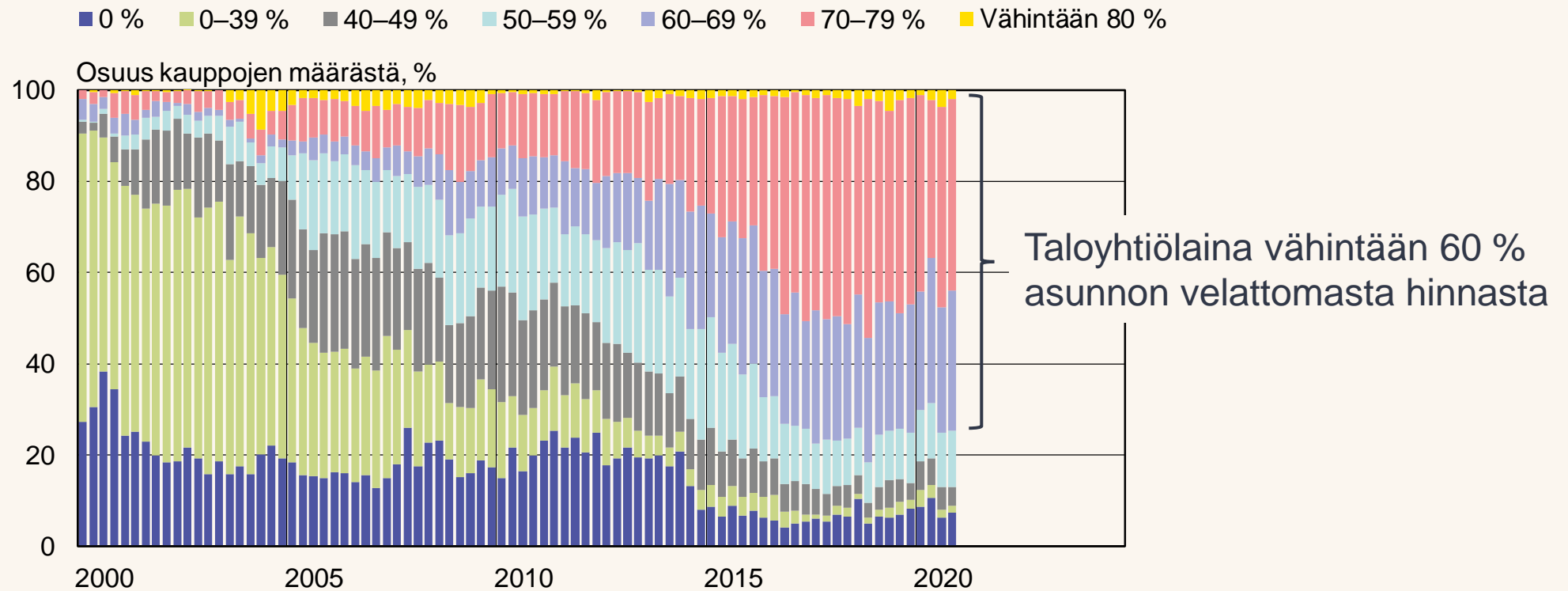


Lähde: Suomen Pankki.

@38215

Suuret yhtiölainaosuudet yleistyneet uusien osakeasuntojen kaupassa

Uusien kerrostalo- ja rivitaloasuntojen kaupat Suomessa asunnon yhtiölainaosuuden mukaan



Lähteet: Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ja Suomen Pankin laskelmat.

@38215

VM:n työryhmän ehdottamat keinot käyttöön

- **Velkakatolla** rajoitettaisiin kotitalouden kokonaisvelkojen kasvamista suuriksi suhteessa tuloihin
- Asunto- ja taloyhtiölainojen **enimmäispituudet** ylläpitäisivät hyviä luotonhoitokäytäntöjä
- **Erittäin suurten taloyhtiölainojen rajoittaminen** ehkäisisi asuntorahoituksen riskien kasvua
- Ehdotettuihin rajoitteisiin sisältyy myös **joustovaraa**

Vaikutukseltaan neutraali velkakatto noussut aiempaa korkeammalle

- **Velkakatto asettuisi nyt 500 prosenttiin**, jos vaikutukset lainanantoon pyrittäisiin pitämään vähäisinä
- Rajoite ei kohdistuisi erityisesti ensiasuntojen rahoitukseen
- **Vaikutukset** pitkän aikavälin **talouskasvuun** olisivat **maltilliset**
- **Rajoite vaimentaisi** talouden **suhdannevaihteluita** tehokkaammin kuin nykyinen enimmäisluototussuhde

Laina-aikarajoitukset ja yhtiölainakatto hillitsisivät erittäin pitkien ja suurten lainojen myöntämistä

- Erittäin pitkien asuntolainojen yleistymisen lisää tarvetta rajoittaa laina-aikoja
- Enimmäispituus vaikuttaisi pitkiä asuntolainoja runsaasti myöntäviin pankkeihin
- Taloyhtiölainarajoitteet voisivat vaikuttaa uudisrakentamisen rahoitukseen ja lisätä asuntolainojen kysyntää
- Enimmäisluotto-osuus sallisi edelleen huomattavan suuret taloyhtiölainat rakentamisen rahoituksessa

Yhteenveto keskeisistä viesteistä

- Suomen rahoitusjärjestelmä on toiminut pandemian aikana hyvin
- Kaikkia pandemian vaikutuksia ei ole vielä nähty
- Asuntomarkkinoiden riskit ja kotitalouksien velkaantuneisuus kasvaneet
- Velkaantuneisuutta hillitsevät toimet tulisi saada pikaisesti käyttöön



Kiitos!

suomenpankki.fi