



FIN-FSA
FINANSSIVALVONTA

Ajankohtaista Finanssivalvonnassa – Lehdistötilaisuus kevät 2025

3.4.2025 klo 10



Sisältö

Tervetulosanat

Tero Kurenmaa, johtaja, Finanssivalvonta

Valvottavien taloudellinen tilanne ja riskit

Arttu Kiviniemi, toimistopäällikkö

Pankkien kiinteistösektorin riskit ml. taloyhtiölainat

Torsten Groschup, johtava asiantuntija

Rahastosektorin ajankohtainen tilanne

Marko Hovi, toimistopäällikkö

Ajankohtaista kryptovarapalveluiden valvonnasta

Maria Rekola, toimistopäällikkö, ja
Tytti Tanninen, vanhempi valvoja

Tilaisuuden moderoi viestintäpäällikkö Milka Lahnalammi-Vesivalo

Tervetuloa

Tero Kurenmaa, johtaja



Kyberturvallisuus ja huijausten ehkäiseminen korostuvat

- Geopoliittiset jännitteet, digitalisoituminen ja tekoäly nostavat kyberturvallisuuden yhä merkittävämmäksi osaksi valvontaa.
 - 2024 kyberresilienssiä testattiin EKP:n johdolla pankkisektorilla.
 - 2025 testausta laajennetaan kansallisesti kattamaan myös muita valvottavasektoreita.
- Resilienssin vahvistaminen minimoi hyökkäysten tai vahingoittamisten vaikutuksia yhteiskunnalle ja siten heikentää rikollisten keinojen tehoa.
- Huijaukset ovat lisääntyneet ja muuttuneet yhä ammattimaisemmiksi.
- Pankkien tulee ottaa enemmän vastuuta huijausten ehkäisemisessä tekemällä niistä mahdollisimman vaikeita huijareille.
- Pankkien ja muiden toimijoiden olisi tärkeää rakentaa palveluihinsa suojauksia huijauksia vastaan: esimerkiksi asiakkaan itse asettamat rajoitukset tilisiirtoihin ovat nykyisen lainsäädännön puitteissa mahdollisia.

Valvottaviemme vahva vakavaraisuus on tässä ympäristössä ensiarvoinen suojatekijä ja se säilyy valvontamme keskiössä.

Finanssivalvonnan toimintakertomus 2024: **Ennakoitava ja ennakoiva valvoja**



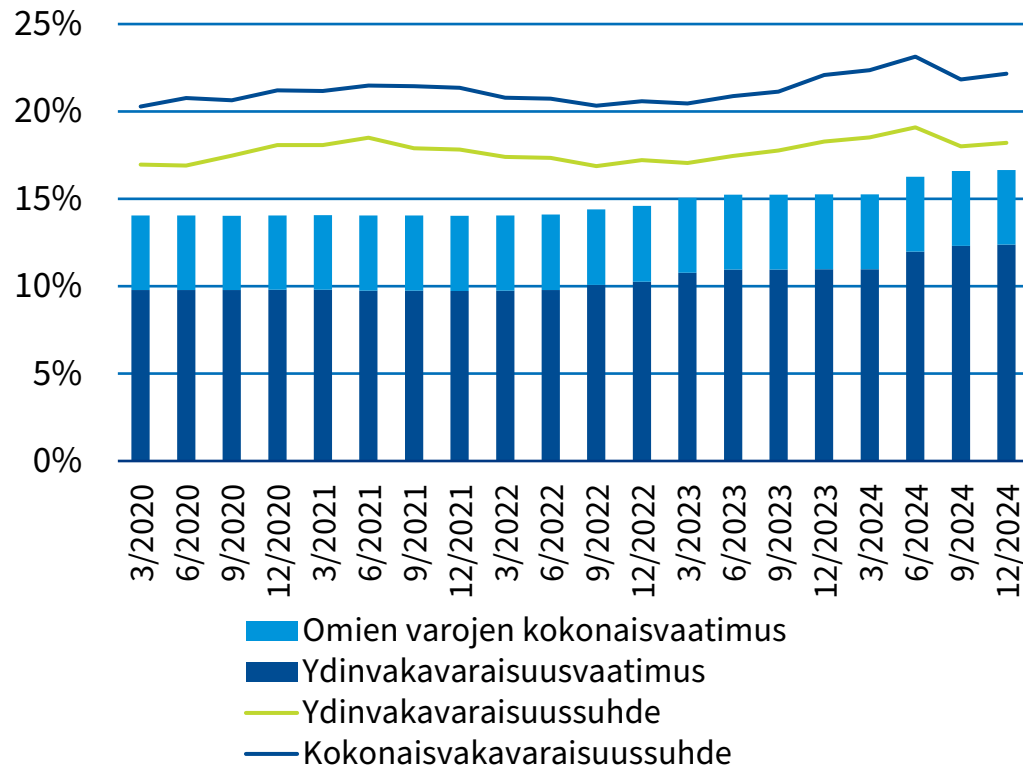
- Sidosryhmien luottamus antaa vahvan perustan työllemme.
 - Syksyllä 2024 tekemämme sidosryhmätutkimus osoitti, että sidosryhmiemme ja erityisesti valvottaviemme luottamus meitä kohtaan on erinomaisella tasolla.
- Ennakoitavuutta ja ennakoivuutta lisätään julkaisemalla lisää tietoa tarkastushavainnoista.
- Valvottavan toiminnan luotettavuuden on säilyttävä toimintaympäristön muutoksissa.
 - Valvottava vastaa itse toimintansa lainmukaisuudesta.
 - Valvoja valvoo, että valvottavan hallinto, riskienhallinta, prosessit ja osaaminen ovat sellaisella tasolla, joka varmistaa toiminnan lainmukaisuuden.
- Hallinnon luotettavuus oli valvonnan painopiste viime vuonna ja on edelleen tänä vuonna.

Valvottavien taloudellinen tila ja riskit

Arttu Kiviniemi, toimistopäällikkö

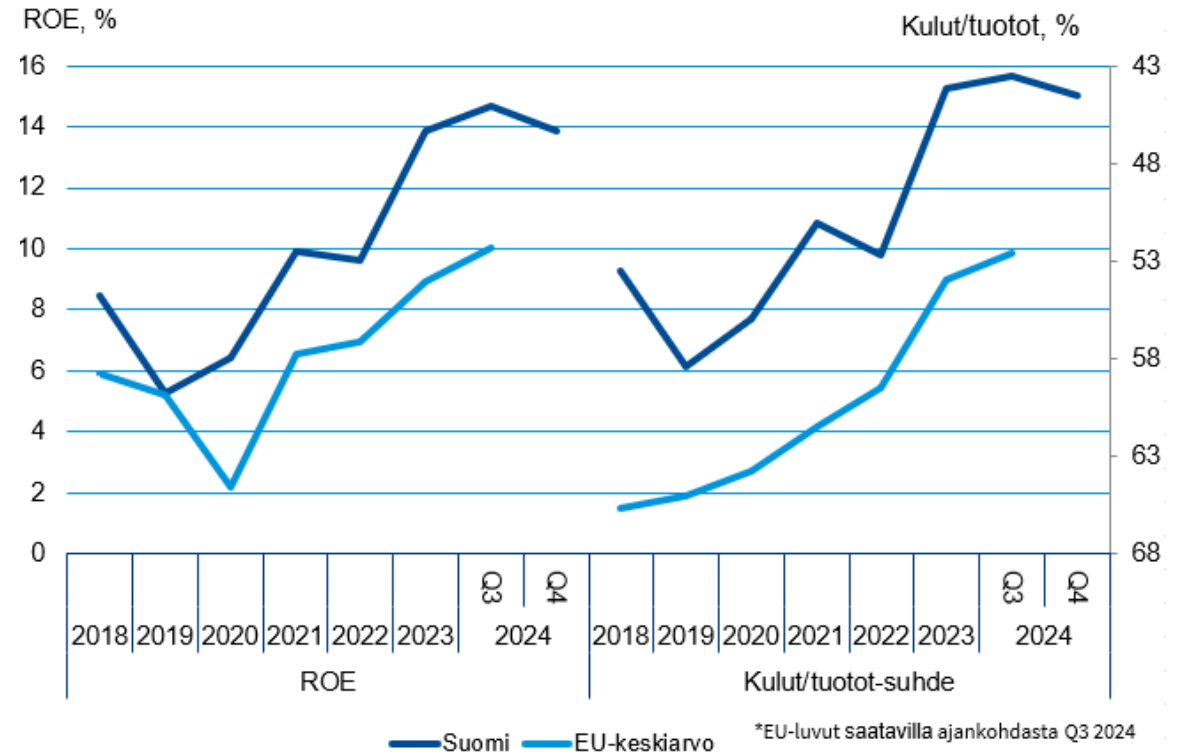
Pankkisektorin vakavaraisuus ja tuloksetekokyky pysyvät vahvoina

Pankkisektorin vakavaraisuussuhteet ja -vaatimukset



Lähde: Finanssivalvonta

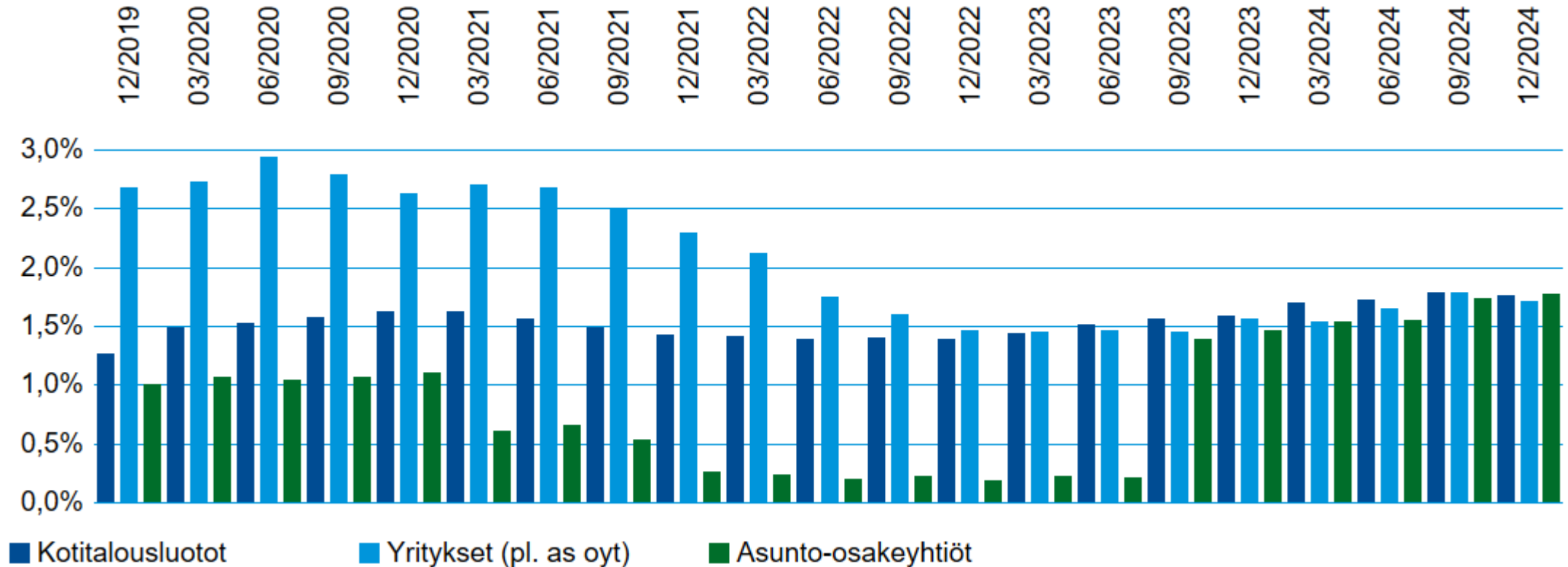
Pankkisektorin oman pääoman tuotto (ROE) ja kulut/tuotot-suhde



Lähde: Finanssivalvonta, EKP

Kotitalous- ja yrityssektorin ongelmaluottojen hienoinen kasvu taittui loppuvuonna

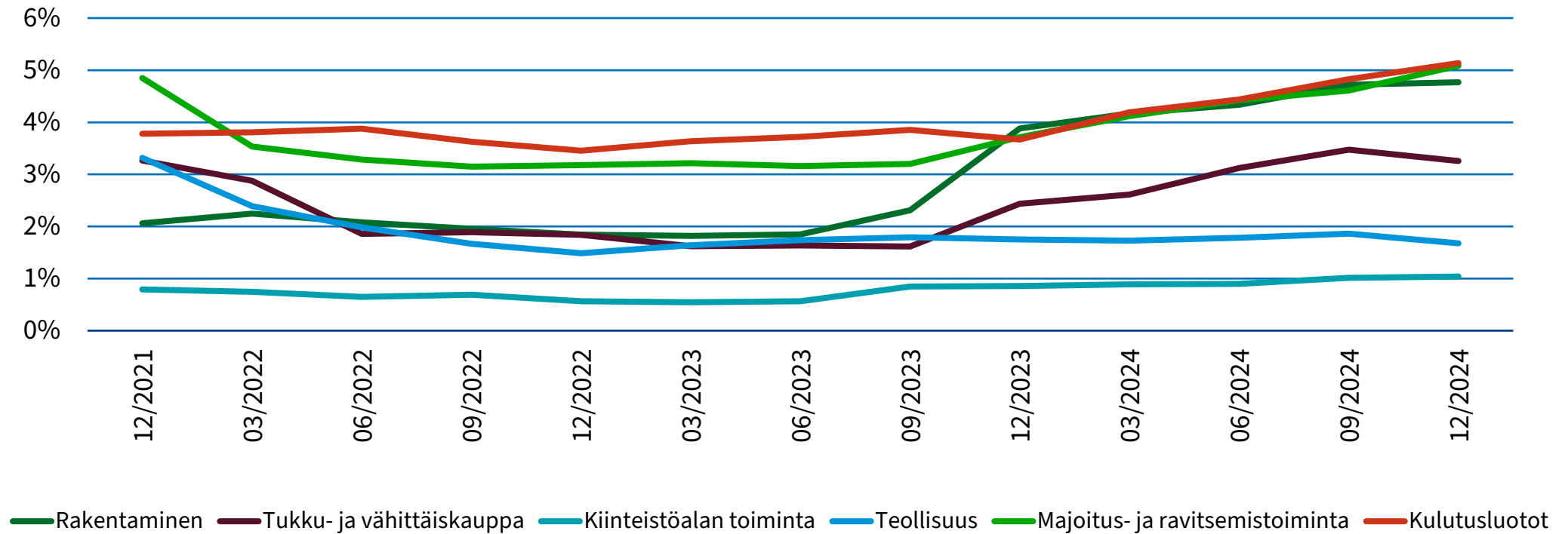
Suomen pankkisektorin järjestämättömien saamisten osuudet kotitalous-, yritys- ja asunto-osakeyhtiölainoissa



Lähde: Finanssivalvonta

Luottoriskikehityksessä huomattavaa vaihtelua eri luotonantosegmenteissä ja toimialoilla

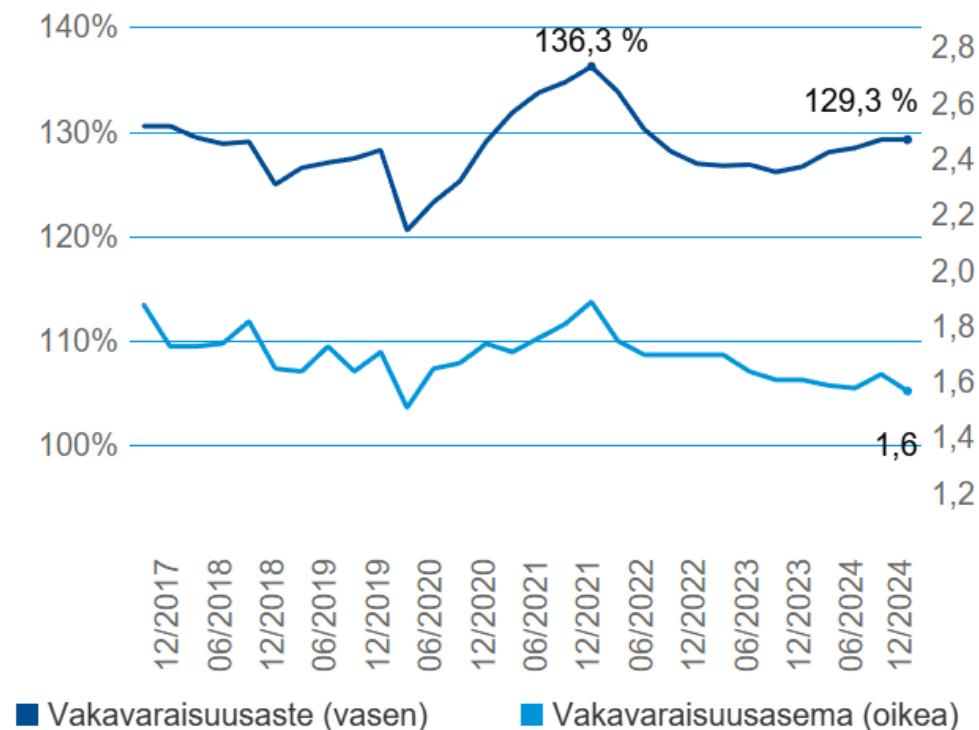
Järjestämättömät luotot eri yritystoimialoilla ja kulutusluotoissa



Lähde: Finanssivalvonta

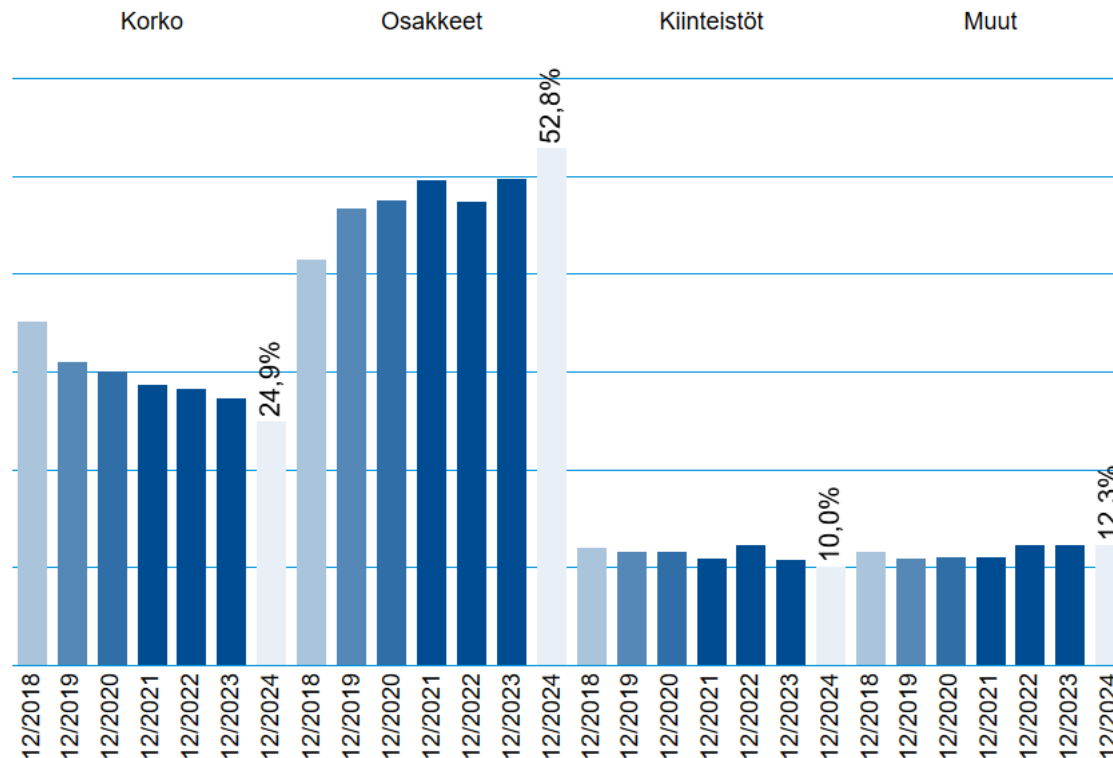
Työeläkelaitosten vakavaraisuus pysyi ennallaan vahvojen sijoitustuottojen tukemana – osakeriskin nousu heikensi stressikestävyyttä

Vakavaraisuusasteen ja vakavaraisuusaseman kehitys



Lähde: Finanssivalvonta

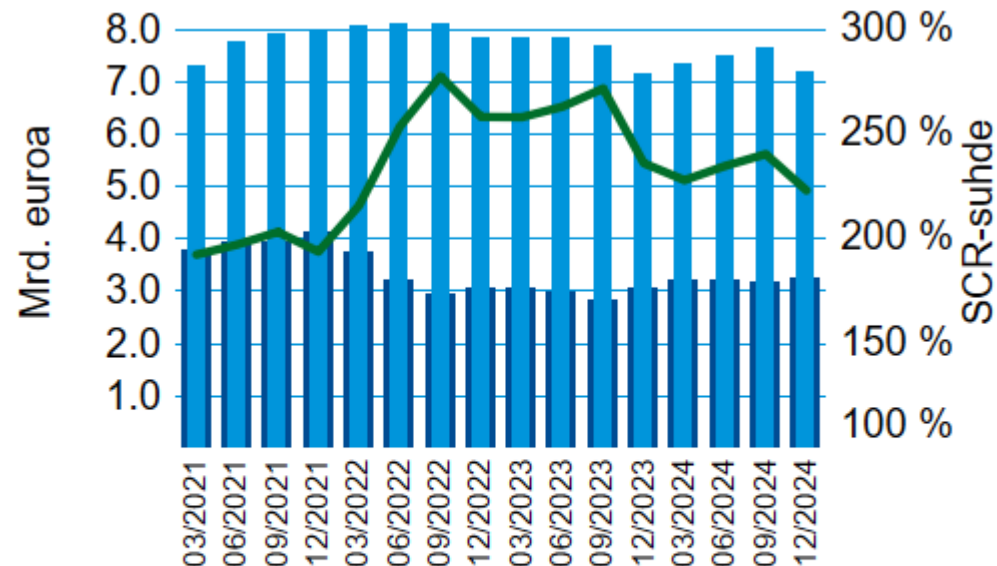
Sijoitusallokaation kehitys



Lähde: Finanssivalvonta

Vahinko- ja henkivakuutussektorien vakavaraisuus säilyi vahvana heikkenemisestä huolimatta

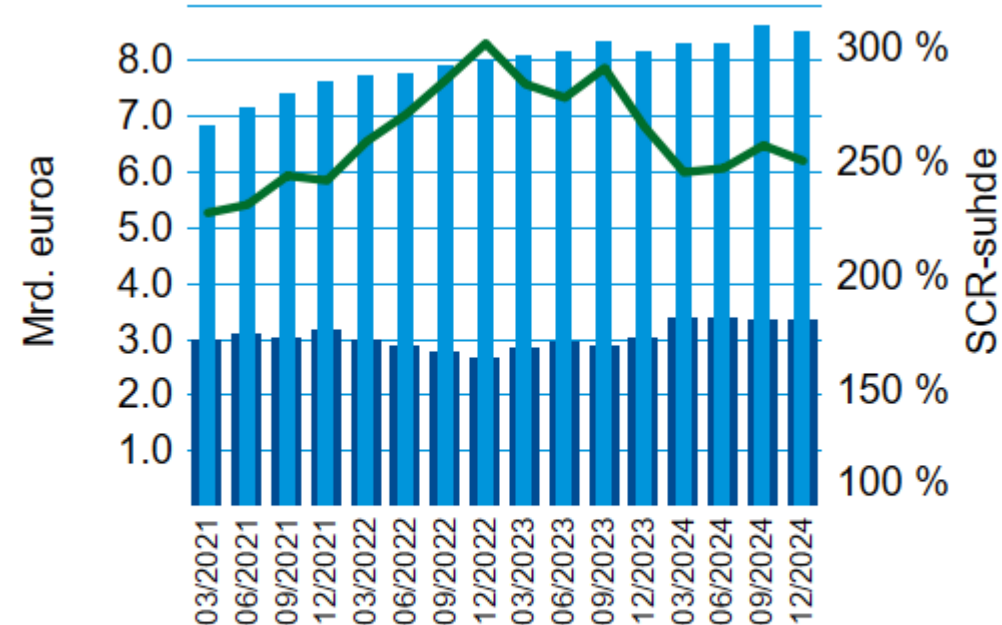
Henkivakuutusyhtiöiden vakavaraisuus



- SCR
- Oma varallisuus (SCR)
- SCR-suhde (oik. asteikko)

Lähde: Finanssivalvonta

Vahinkovakuutusyhtiöiden vakavaraisuus



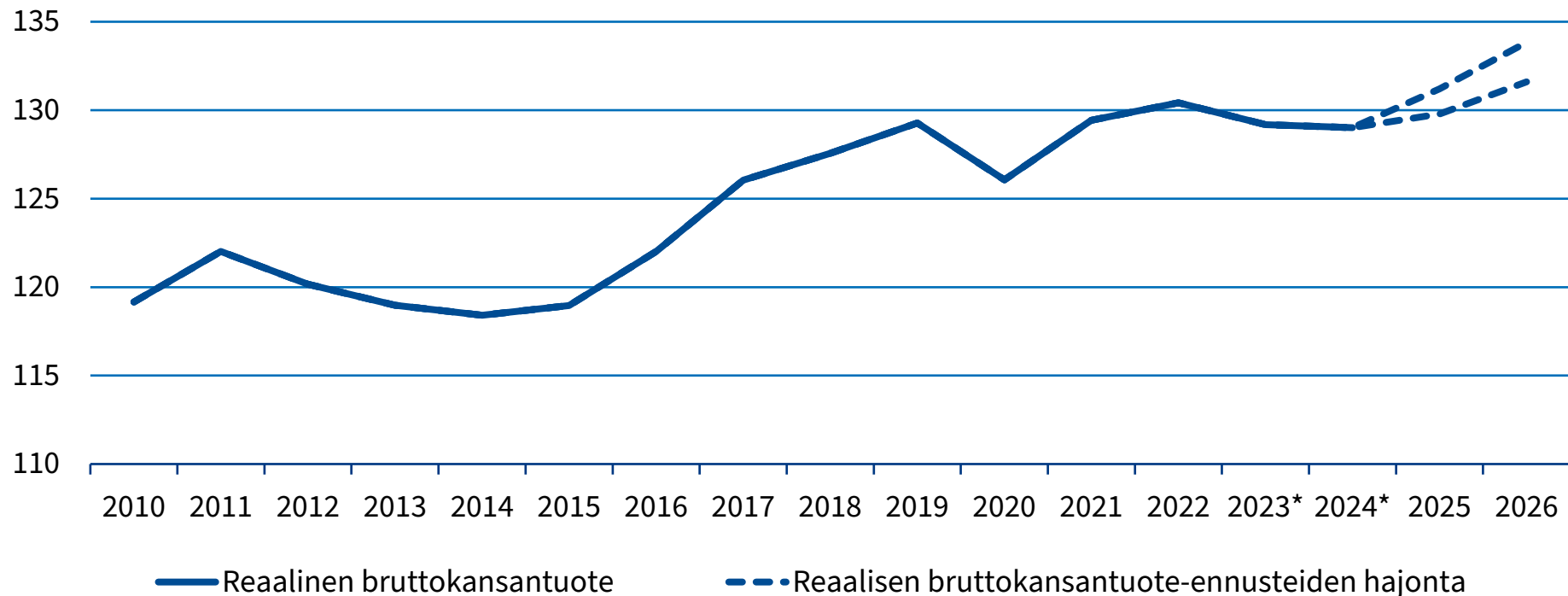
- SCR
- Oma varallisuus (SCR)
- SCR-suhde (oik. asteikko)

Lähde: Finanssivalvonta

Toimintaympäristössä merkkejä käännteestä parempaan – finanssisektorin vakavaraisuuden ja tuloksetekokyvyn arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla

Suomen bruttokansantuotteen ennakoitu kehitys

Indeksi,
2000=100



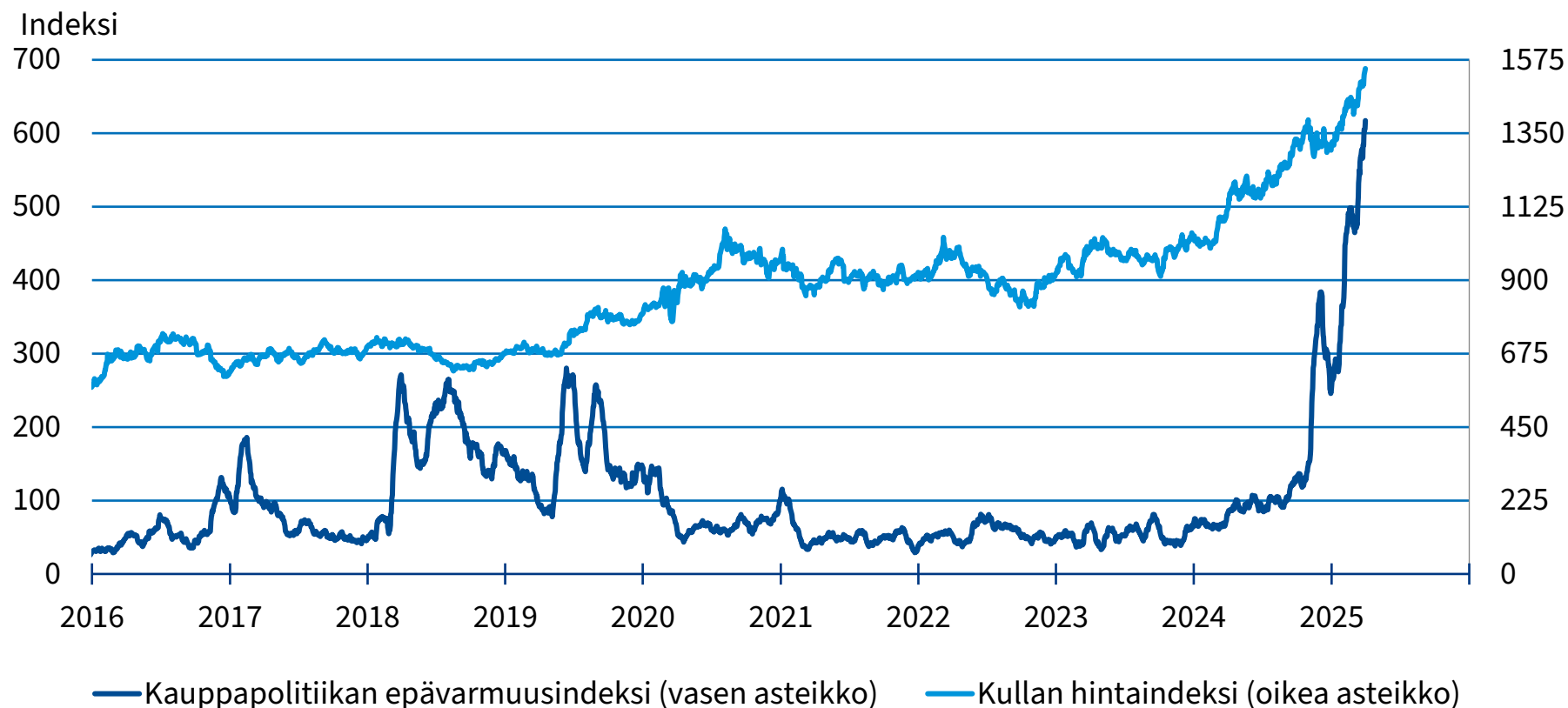
Lähteet: Tilastokeskus, suomalaiset pankit, ennustelaitokset ja viranomaiset, Finanssivalvonnan laskelmat.

Perussarjana bruttokansantuotteen volyymi vuoden 2015 hinnoin, joka on indeksoitu. Vuosien 2025 ja 2026 BKT-ennusteet edustavat suomalaisten pankkien, ennustelaitosten ja viranomaisten tammi-maaliskuussa 2025 julkaisemien ennusteiden hajontaa.

* Ennakkotieto.

Epävarmuus ja ennakoitua heikomman kehityksen riskit lisääntyneet finanssisektorin toimintaympäristössä

Kauppapolitiikan epävarmuusindeksi ja kullan hintaindeksi



Lähteet: Reuters ja Caldara, Dario, Matteo Iacoviello, Patrick Molligo, Andrea Prestipino, and Andrea Raffo (2020), "The Economic Effects of Trade Policy Uncertainty," *Journal of Monetary Economics*, 109, pp. 38-59
Kuvion viimeiset havainnot 31.3.2025.

Kiinteistövakuuksien arvostuskäytännöt ja taloyhtiölainat luottolaitoksissa

Torsten Groschup, johtava asiantuntija

Kiinteistöriskit keskeinen pankkien taloudellisia riskejä lisäävä tekijä

- Kiinteistösektorin riskit on yksi keskeisimpiä luottolaitosten toimintaympäristön epävakautta ja taloudellisia riskejä lisäävistä tekijöistä.
 - Taustalla on kohonnut korkotasoa ja kiinteistöjen markkinahintojen lasku.
- Finanssivalvonta arvioi teema-arviona seitsemää luotonantajaa:
 - Missä määrin luotonantajat noudattavat kiinteistövakuuksien arvostuskäytännöistä annettua sääntelyä?
 - Kuinka valvottavat seuraavat taloyhtiölainoihin liittyviä luottoriskejä?
 - Arvion kohteena olivat Aktia Pankki Oyj, Oma Säästöpankki Oyj, POP Pankkiliitto osk, S-Pankki Oyj, Suomen Hypoteekkiyhdistys, Säästöpankkiliitto osk ja Ålandsbanken Abp.

Mitä valvoja arvioi kiinteistövakuuksien arvostuskäytännöissä?

Keskeisimmät teema-arviossa ilmenneet puutteet

Arvonmäärityksen riippumattomuus

- Asuin- ja liikekiinteistövakuuden arvonmääritys ei ole riippumaton luottopäätösprosessista.
- Arvioijan ammatillinen pätevyys ja riippumattomuus luotonannon päätöksentekoprosessista ovat puutteellisia asuin- ja liikekiinteistöjen vakuusarvoja päivitettäessä.
- Arvioijan ammatillinen pätevyys ja riippumattomuus luotonannon päätöksentekoprosessista ovat puutteellisia järjestämättömien saamisten liikekiinteistövakuuksien yksittäisessä arvioinnissa.

Kiinteistön sijaintiin liittyvien tekijöiden arviointi

- Asuin- ja liikekiinteistörakennusten sijaintia ei huomioida ilmasto- ja ympäristöriskien arvioinnissa.

Kiinteistövakuuksia arvojen seurantatiheys

- Liikekiinteistövakuuksien arvojen seurantatiheys ei huomioi merkittävää markkinaolosuhteiden muutosta.
- Asuinkiinteistövakuuden arvon seuranta ei ole tapahtunut vähintään kerran kolmessa vuodessa.
- Liikekiinteistövakuuden arvon seuranta ei ole tapahtunut vähintään kerran vuodessa.
- Arvioija ei ole arvioinut uudelleen kiinteistöjen arvoja vähintään joka kolmas vuosi kiinteistövakuudellisissa lainoissa, jotka ylittävät 3 miljoonaa euroa
- Järjestämättömien saamisten asuinkiinteistö- vakuuksien yksittäistä uudelleenarvostamista ei tehdä silloin, kun saaminen luokitellaan järjestämättömäksi.

Taloyhtiölainoissa kiinnitettävä huomiota mm. kohteiden sijaintiin, korjausvelkoihin, omistuskeskittymiin, energiatehokkuuteen ja tontin omistukseen

- Mitä valvoja arvioi taloyhtiölainojen osalta?
Merkittävimmät puutteet:
 - Asunto-osakemuotoisen uudiskohteen myynnin edistyminen ei ole vakuuden arviointia laukaiseva tekijä.
 - Rakennuttajien tarjoamia erityisehtoja ei huomioida kohteen markkina-arvon määrittämisessä.
 - Hinnoittelukovenantteja ei käytetä sijoittajaosuuden kasvun varalta.
 - Omistuskeskittymiä ei huomioida asunto-osakeyhtiöluottojen luottopäätösten ohjeistuksissa.
- Vajaa puolet pankeista oli viimeisen kolmen vuoden aikana muuttanut asunto-osakeyhtiöiden korjauslainojen luotonmyöntöpolitiikka.
 - Muutokset ovat koskeneet omistusrakenteen huomioimista, luototussuhdetta ja enimmäislainaaikaa.
 - Muutosten myötä luottopäätöksissä tulee myös kiinnittää huomiota kohteiden sijaintiin, korjausvelkoihin, omistuskeskittymiin, energiatehokkuuteen ja tontin omistukseen.
- Yleisimpiä syitä hylätä asunto-osakeyhtiöiden korjauslainat: heikko sijainti, omistuksen hajautuneisuus, sijoittajien huomattava enemmistö omistusrakenteessa, korjauslainan liian korkea määrä suhteessa asunto-osakeyhtiön arvoon, kohteen kunto.



Asuntohinnoittelussa erityisehdoilla voi olla merkittäväkin rahallinen vaikutus – huomioitava kohteen markkina-arvossa

- Ostajille tarjottuja erityisehtoja rahoitetuissa uudiskohteissa ja niiden markkinoinnissa
 - Vastike ilmaiseksi tai alennettuna tietyn määräajan
 - Rakennuttajan kustantama korkokatto
 - Autopaikkaosake kaupanpäälle
 - Kylkiäisiä (esim. sähköpyörä)
- Havaintoja tekoälyn käytöstä
 - Tekoälyä ei pääsääntöisesti hyödynnetä asuin- ja liikekiinteistövakuuksien arvioinnissa, seurannassa tai muutoin niitä koskevissa prosesseissa.
 - Pääsääntöisesti pankeilla ei ole suunnitelmia tekoälyn hyödyntämistä varten asuin- ja liikekiinteistöjen vakuushallintaan liittyvissä prosesseissa seuraavan kolmen vuoden ajalle.

Toimenpiteet



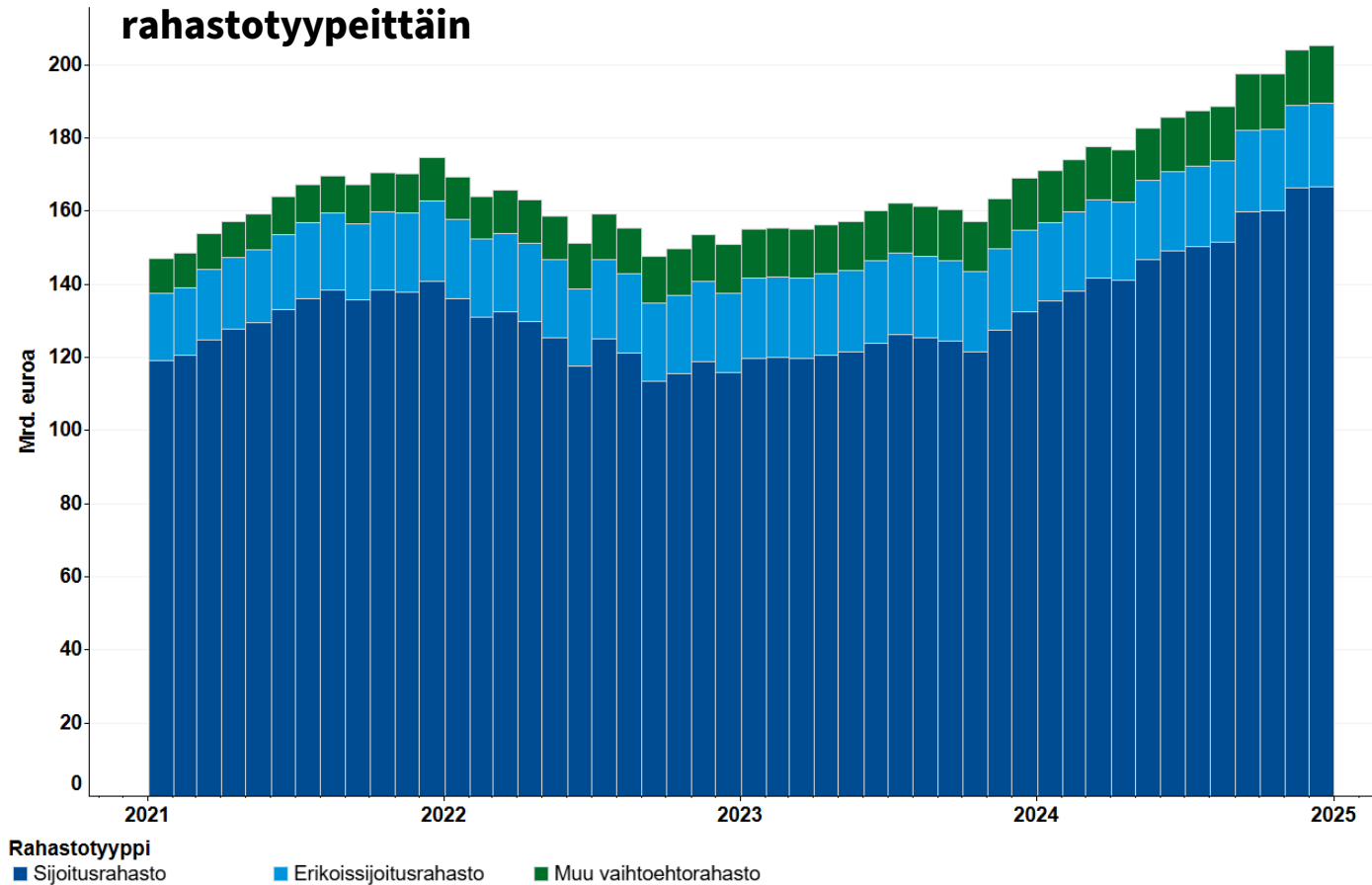
- Teema-arvion tuloksista julkaistiin valvottavatiedote 24.10.2024.
- Pankeille lähetettiin pankkikohtaiset kirjeet pankkeja koskevista havainnoista 7.3.2025.
- Pankkien tulee toimittaa Finanssivalvonnalle toimenpidesuunnitelma havaintojen korjaamiseksi aikatauluineen.

Rahastosektorin ajankohtainen tilanne

Marko Hovi, toimistopäällikkö

Suomalaisten rahastojen nettoarvo ylitti 200 mrd. euroa vuoden viimeisellä kvartaalilla – Rahastojen nettoarvo 205 mrd. euroa (31.12.2024)

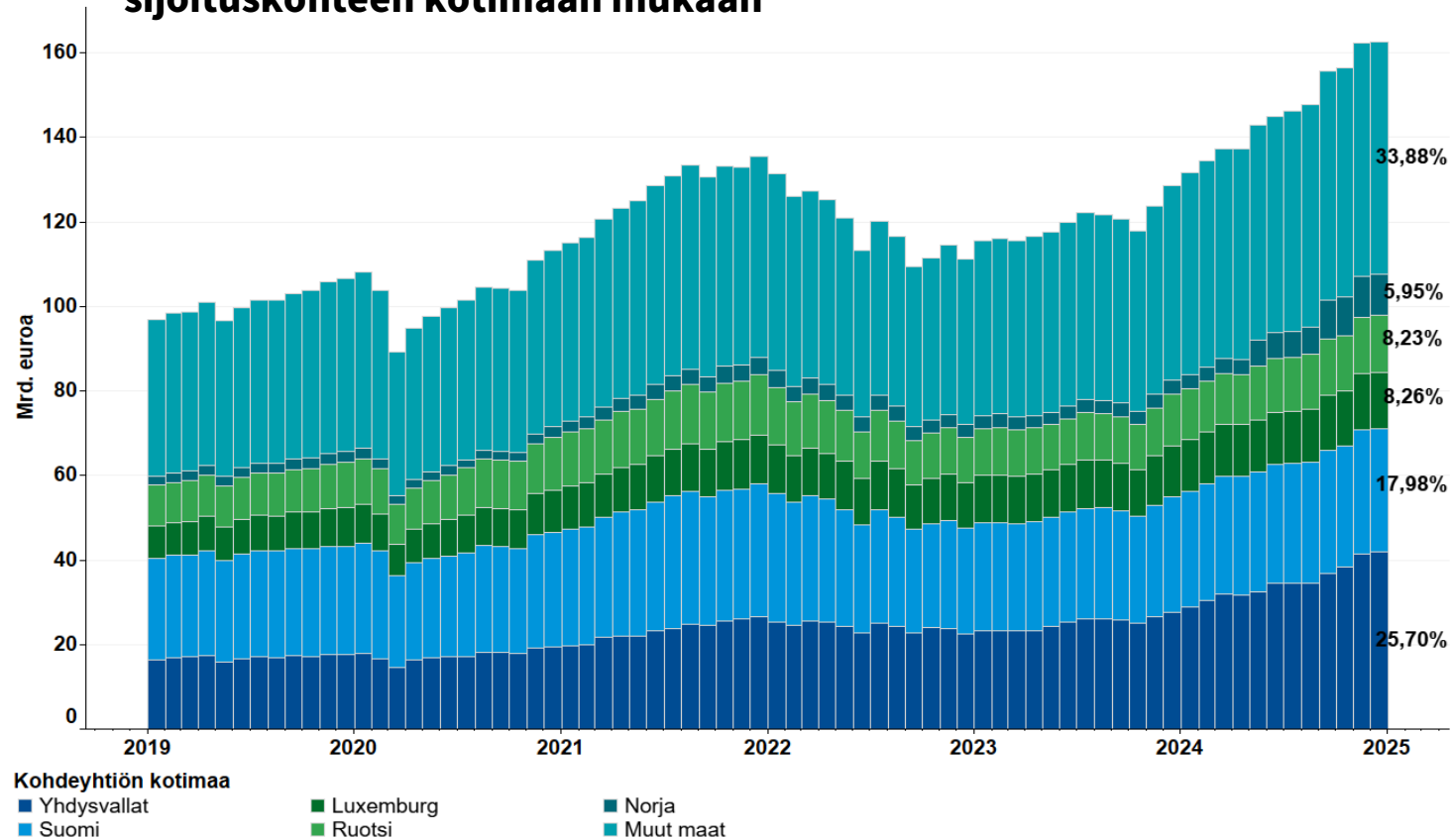
Suomalaisten rahastojen nettoarvon (NAV) jakautuminen rahastotyypeittäin



Lähde: Suomen Pankki.

Sijoitusrahastojen arvopaperisijoituksista neljäsosa sijoitettu Yhdysvaltalaisiin arvopapereihin (31.12.2024)

Sijoitusrahastojen arvopaperisijoitusten jakautuminen sijoituskohteen kotimaan mukaan



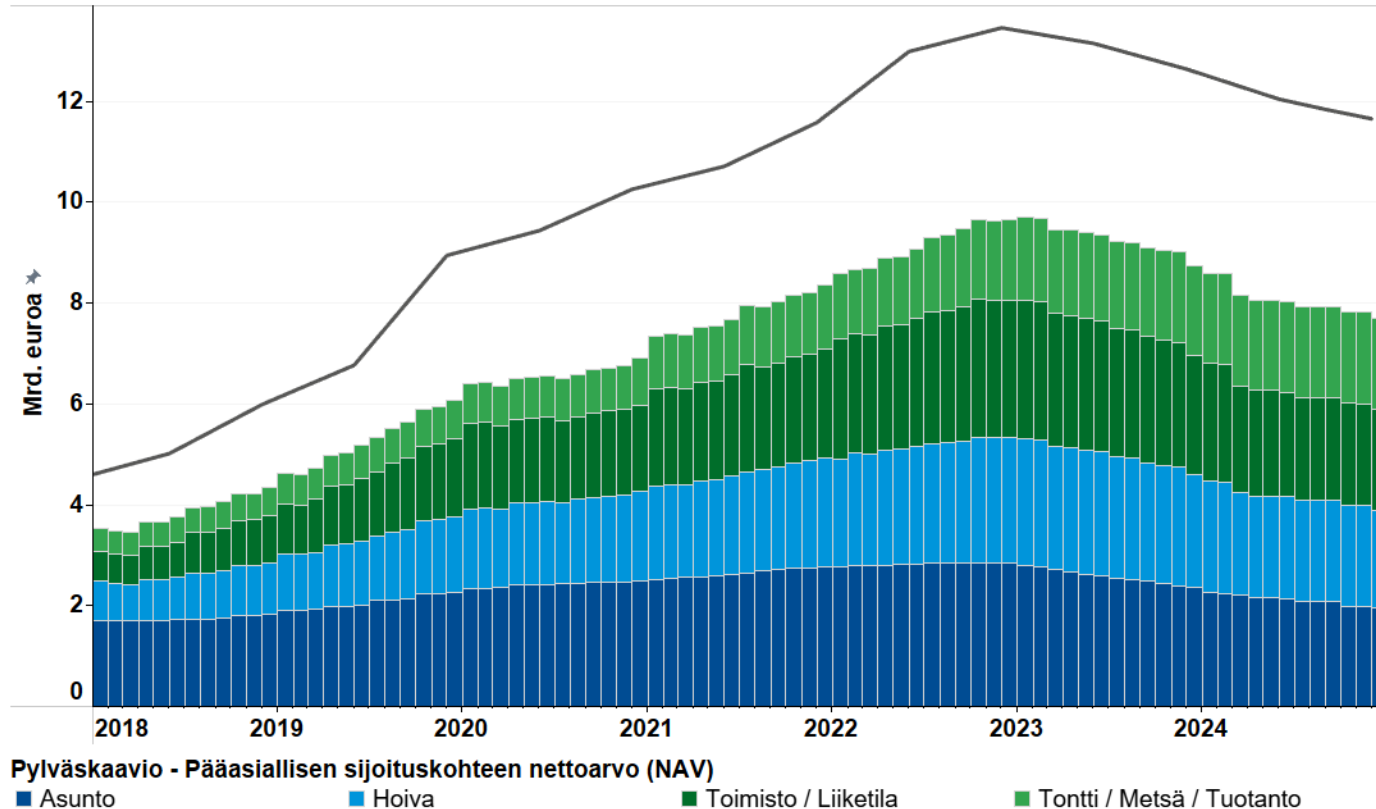
Kohdeyhtiön kotimaa

- Yhdysvallat
- Suomi
- Luxemburg
- Ruotsi
- Norja
- Muut maat

Lähde: Suomen Pankki.

Avoimien kiinteistörahastojen nettoarvo 7,7 mrd. euroa (31.12.2024)

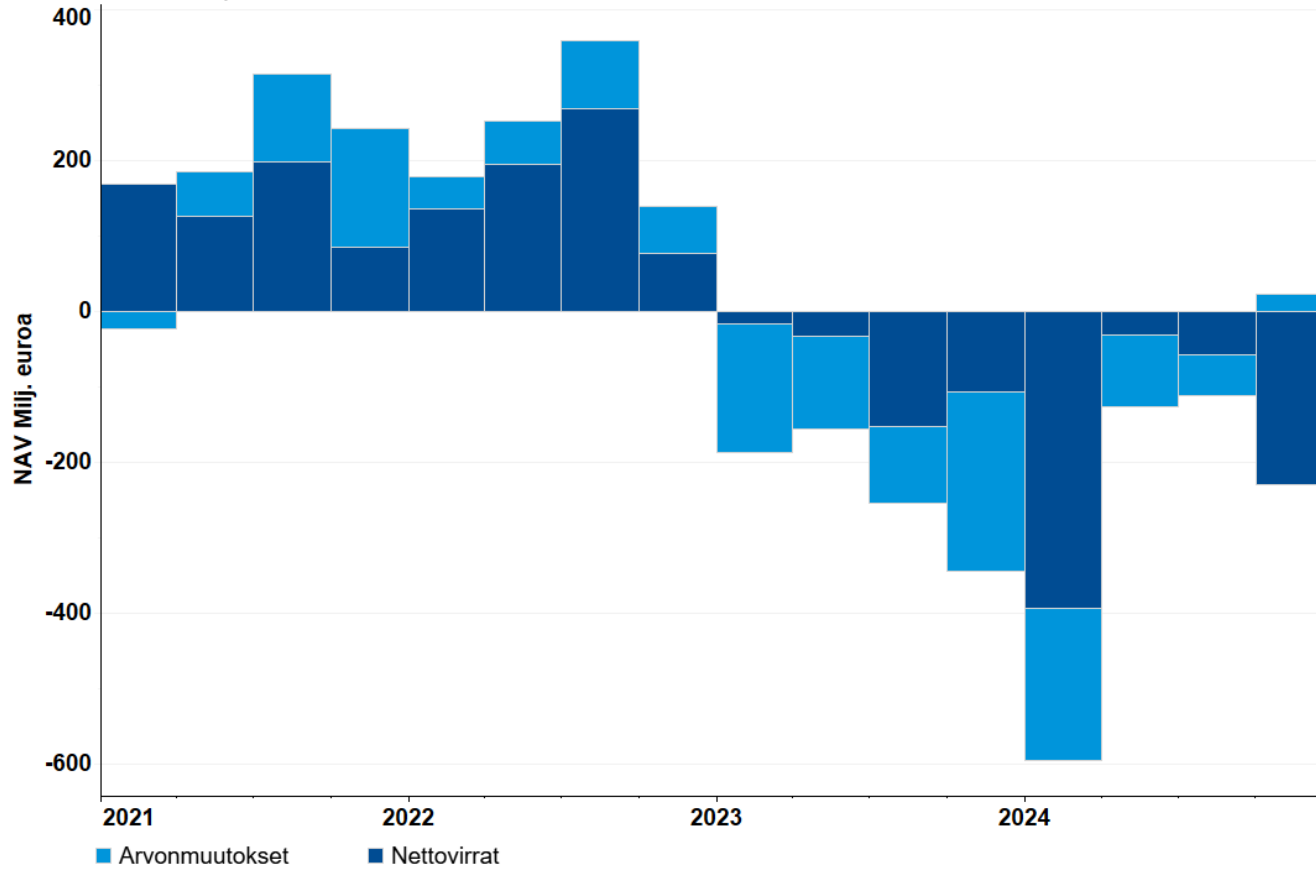
Avoimien kiinteistörahastojen nettoarvon (NAV) ja hoidossa olevien varojen kehitys (AUM)



Lähde: Suomen Pankki ja Finanssivalvonta.

Avoimiin kiinteistörahastoihin kohdistuvat lunastukset syklisiä lunastusajankohtien mukaisesti

Avoimien kiinteistörahastojen arvonmuutosten ja nettovirtojen kehitys



Lähde: Suomen Pankki.

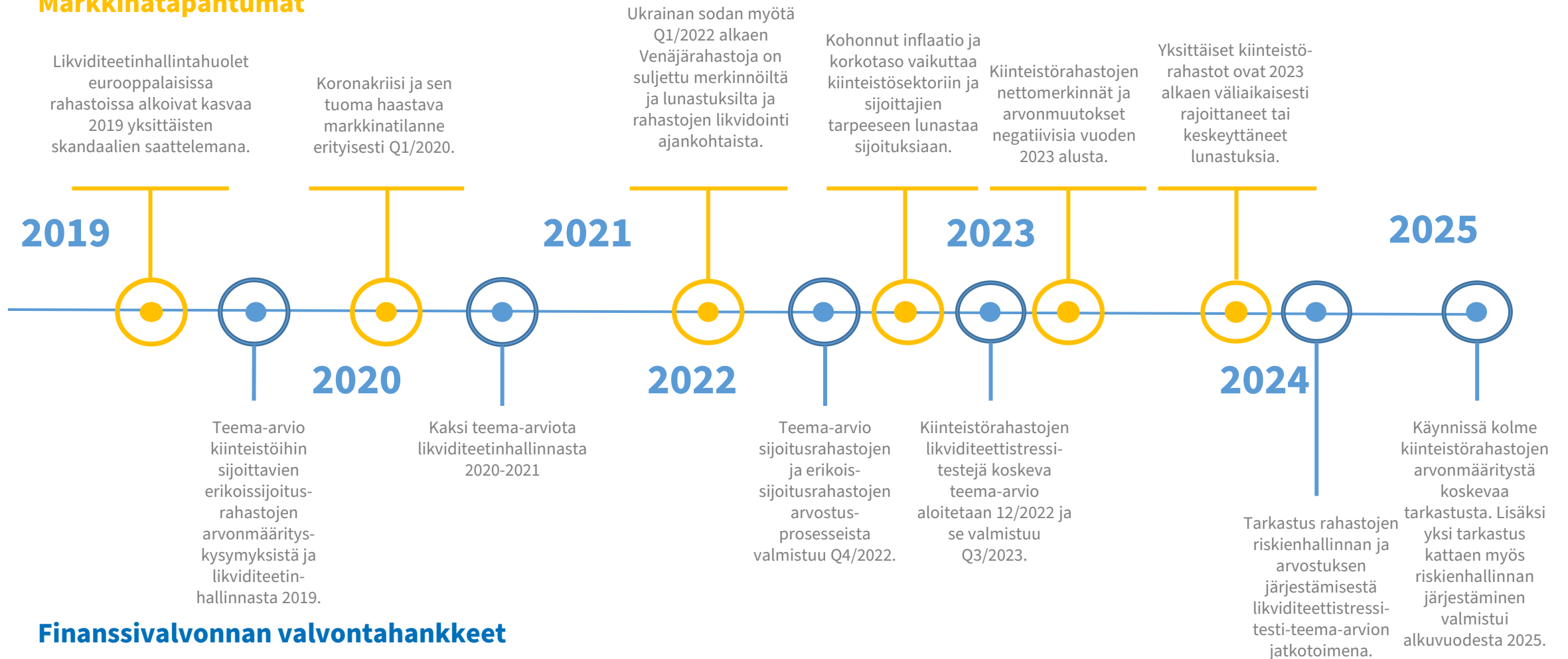
Avoimet kiinteistörahastot valvonnan ja sääntelyn kohteena



- Kiinteistörahastojen nettolunastukset ja arvomuutokset ovat olleet negatiivisia vuonna 2024.
- Avoimet kiinteistörahastot ovat vuodesta 2023 alkaen harventaneet rahastojen aukioloaikoja lunastuksille ja laajentaneet likviditeettinhallintavälineiden käyttöä.
- Rahastojen likviditeettitilanteen heikennyttyä yhteensä kymmenen rahastoa joko rajoittanut tai keskeyttänyt lunastukset (2.4.2025).
- Finanssivalvonnan tehtävä rahastovalvonnassa on huolehtia sijoittajansuojasta (lunastajat ja jäljelle jäävät osuudenomistajat) ja markkinoiden vakaudesta.
- Avoimet kiinteistörahastot ovat edelleen valvonnan painopisteinä myös vuonna 2025.

Likviditeettiriski keskeinen riski rahastosektorilla ja siihen liittyvät valvontahankkeet 2019–2025

Markkinatapahtumat



Finanssivalvonnan valvontahankkeet

Ajankohtaista kryptovarapalvelun tarjoajien valvonnasta

Maria Rekola, toimistopäällikkö, ja Tytti Tanninen, vanhempi valvoja

Kryptotoimijoille uusia velvoitteita



- Kryptomarkkinatoimijoita koskeva EU:n kryptovaramarkkina-asetus (*Markets in Crypto Assets, MiCA*) tuli kokonaisuudessaan sovellettavaksi 30.12.2024.
- Asetuksen mukaan kryptovarapalveluita tarjoavalla tulee olla toimilupa jossain EU-maassa.
 - Palveluita ovat mm. rahan vaihtaminen kryptovaroiksi, kryptovarakaupankäynti ja kryptolompakkopalvelun tarjoaminen (säilytys).
- Palveluiden lisäksi asetus koskee kryptovarojen ensimarkkinaa eli liikkeeseenlaskua ja tarjoamista.
 - Kryptovarot jaotellaan stablecoineihin ja muihin kryptovarioihin.
 - Keskeisin ero näiden välillä on, että ensin mainittujen arvoa pyritään pitämään vakaana.
 - Stablecoinien liikkeeseenlasku edellyttää toimilupaa.
 - Muiden kryptovarojen liikkeeseenlasku ei edellytä lupaa, mutta valvojalle on toimitettava tietyt tiedot itse kryptovarasta (ns. white paper).

Vaikutukset suomalaisiin kryptoalan yrityksiin

- Rekisteröityjä virtuaalivaluutan tarjoajia on ollut Suomessa 13 kpl.
- Jos rekisteröidyt virtuaalivaluutan tarjoajat haluavat jatkaa toimintaansa 30.6. jälkeen, niiden on saatava MiCA-asetuksen mukainen kryptovarapalvelun tarjoajan toimilupa.
 - Virtuaalivaluutan tarjoajien asiakkaiden syytä varautua siihen, että oma palveluntarjoaja ei välttämättä voi jatkaa.
- Finanssivalvonta on vastaanottanut MiCA-toimilupahakemuksen kryptovarapalvelun tarjoajaksi kahdeksalta yhtiöltä.
 - Toimiluvan vaatimukset ovat todella paljon laajemmat kuin aiemman rekisteröinnin.
 - Uusia vaatimuksia mm. vähimmäispääoma ja hyvä hallinto.
- Finanssivalvonta ei ole vielä myöntänyt lupia tarjota kryptovarapalveluita.

Maantieteellinen ulottuvuus

- Yhden luukun periaate: yhdessä EU-valtiossa saatu toimilupa oikeuttaa tarjoamaan palveluita muissakin EU-valtioissa valvojalle tehtävän ilmoituksen perusteella.
- Eri EU-valtioissa on eri pituiset siirtymäsäännökset siitä, mihin saakka paikalliset virtuaalivaluutan tarjoajia vastaavat yritykset voivat toimia.
 - Suomi on siirtymäajan lyhyiden johdosta yksi ensimmäisistä EU-valtioista, joka edellyttää MiCA-asetuksen täyttä noudattamista sekä vanhoilta että uusilta palveluntarjoajilta.
- EU:n ensimmäiset MiCA-toimiluvat on myönnetty Maltalla, Hollannissa ja Saksassa.
- Suomalaisilla on oikeus omasta aloitteestaan edelleen hankkia palveluita myös EU:n ulkopuolelta, mutta palveluntarjoaja ei saa tarjota oma-aloitteisesti suomalaiselle asiakkaalleen uusia kryptovaroja tai palveluita.

Huijaukset ja kryptovaroihin liittyvät riskit



- Finanssivalvonnalle saapuvista kryptovaroja koskevista yhteydenotoista ylivoimaisesti suurin osa koskee huijauksia.
- Yleensä huijattu on voinut törmätä petolliseen mainokseen esimerkiksi somessa tai hakukoneessa, tai huijattuun voidaan myös olla yhteydessä suoraan.
- Hankintapäätöstä ei kannata tehdä tarkistamatta palveluntarjoajan taustoja, ja päätöstä tulee pystyä harkitsemaan ajan kanssa.
- On syytä muistaa, että MiCA-asetus ei poista kryptovaroihin liittyviä riskejä, kuten kyberturvallisuus ja voimakas arvovaihtelu.
 - Meemikolikkohuuma
 - ByBit-hakkerointi.

Kiitos!