

# 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

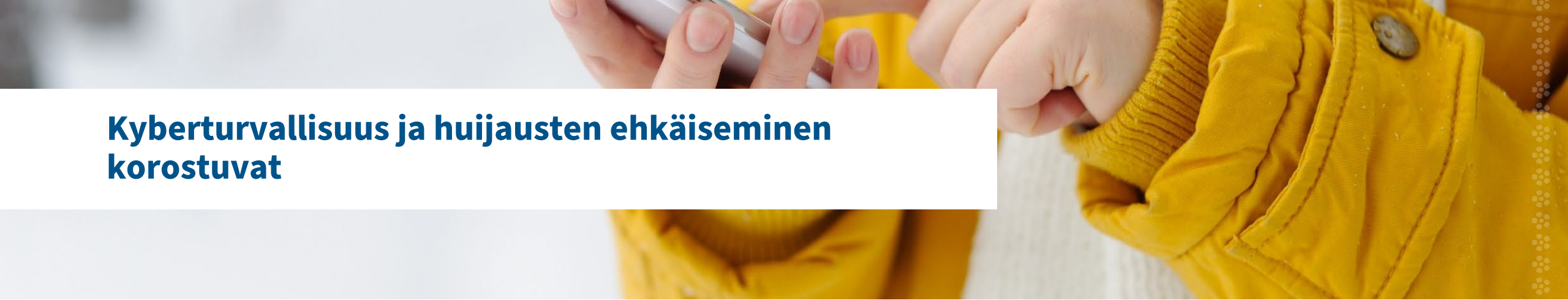
---

*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**



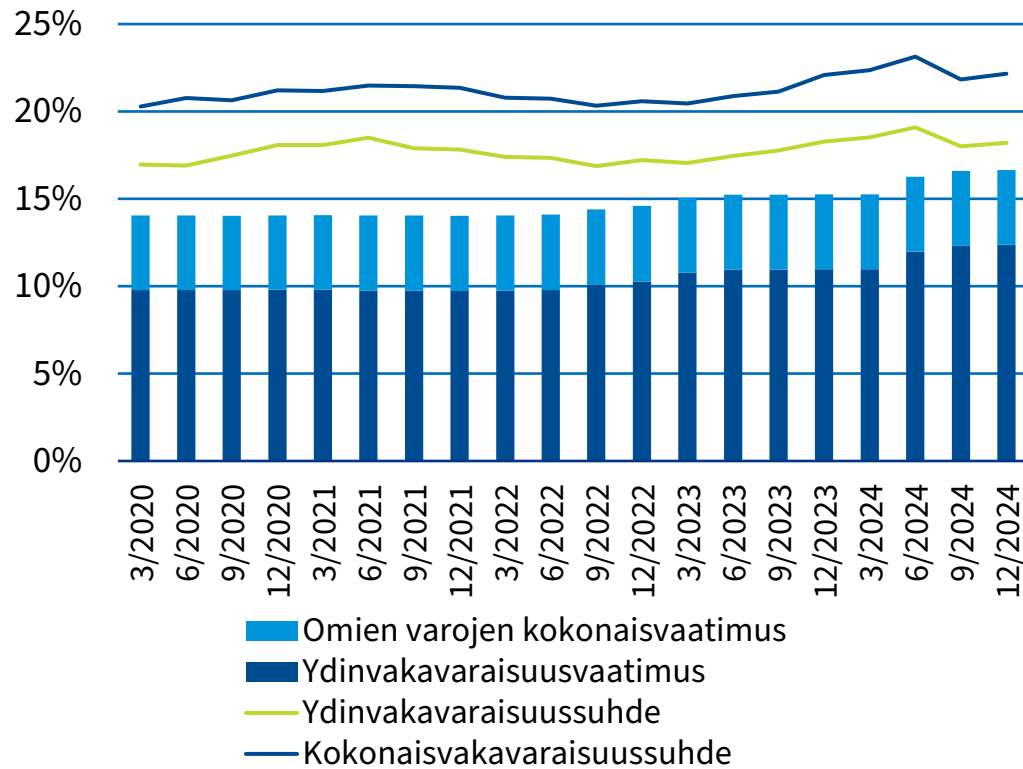
- Sidosryhmien luottamus antaa vahvan perustan työllemme.
  - Syksyllä 2024 tekemämme sidosryhmätutkimus osoitti, että sidosryhmiemme ja erityisesti valvottaviemme luottamus meitä kohtaan on erinomaisella tasolla.
- Ennakoitavuutta ja ennakoivuutta lisätään julkaisemalla lisää tietoa tarkastushavainnoista.
- 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

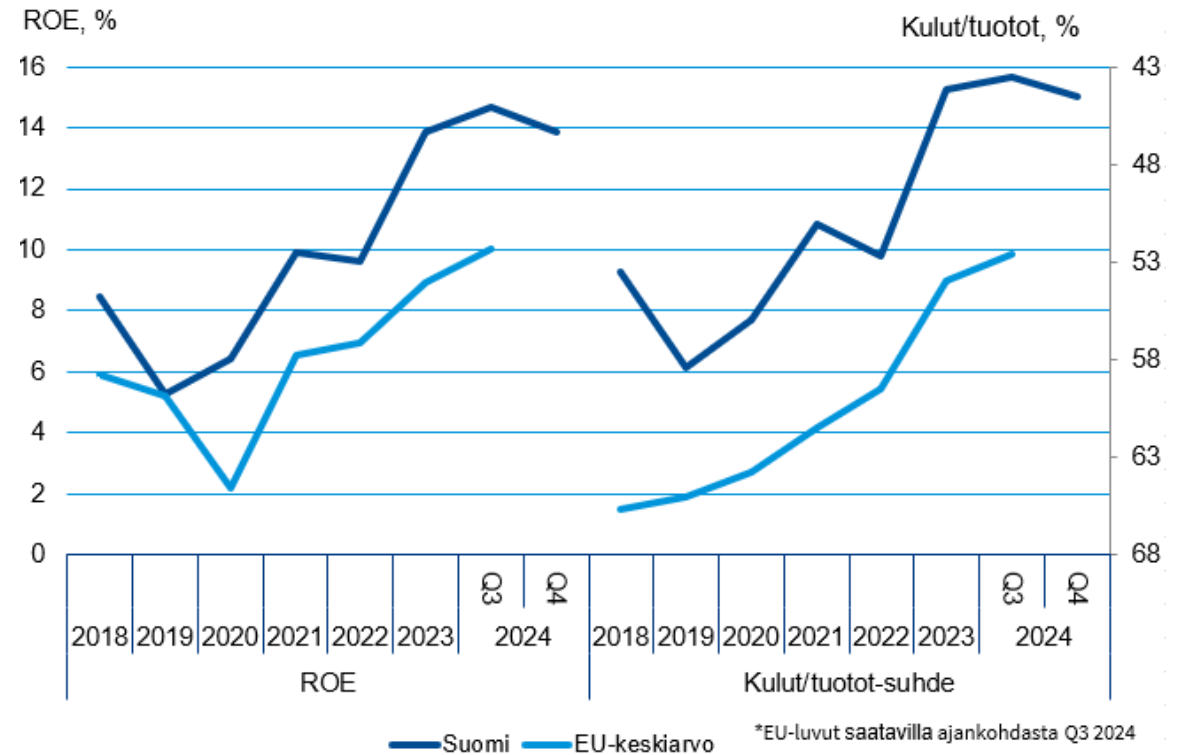
# Pankkisektorin vakavaraisuus ja tuloksentekokyky pysyvät vahvoina

## Pankkisektorin vakavaraisuussuhteet ja -vaatimukset



Lähde: Finanssivalvonta

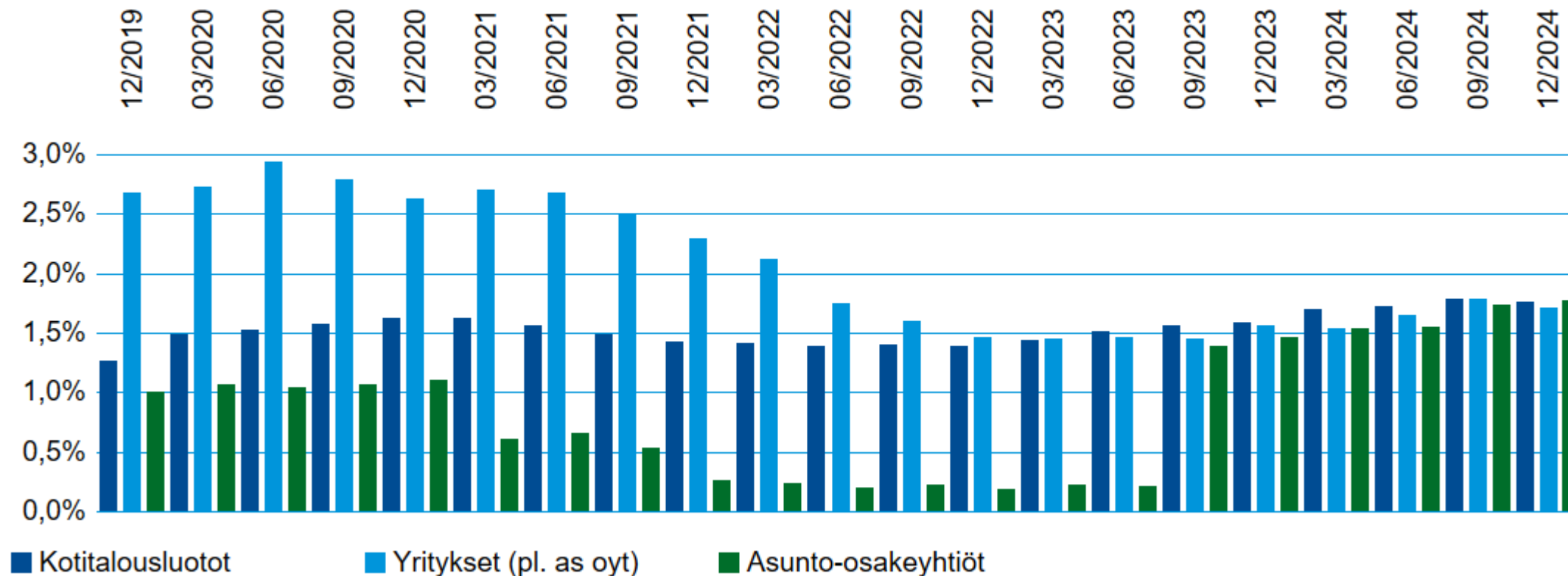
## Pankkisektorin oman pääoman tuotto (ROE) ja kulut/tuotot-suhde



Lähde: Finanssivalvonta, EKP

# Kotitalous- ja yrityssektorin ongelmaluottojen hienoinen kasvu taittui loppuvuonna

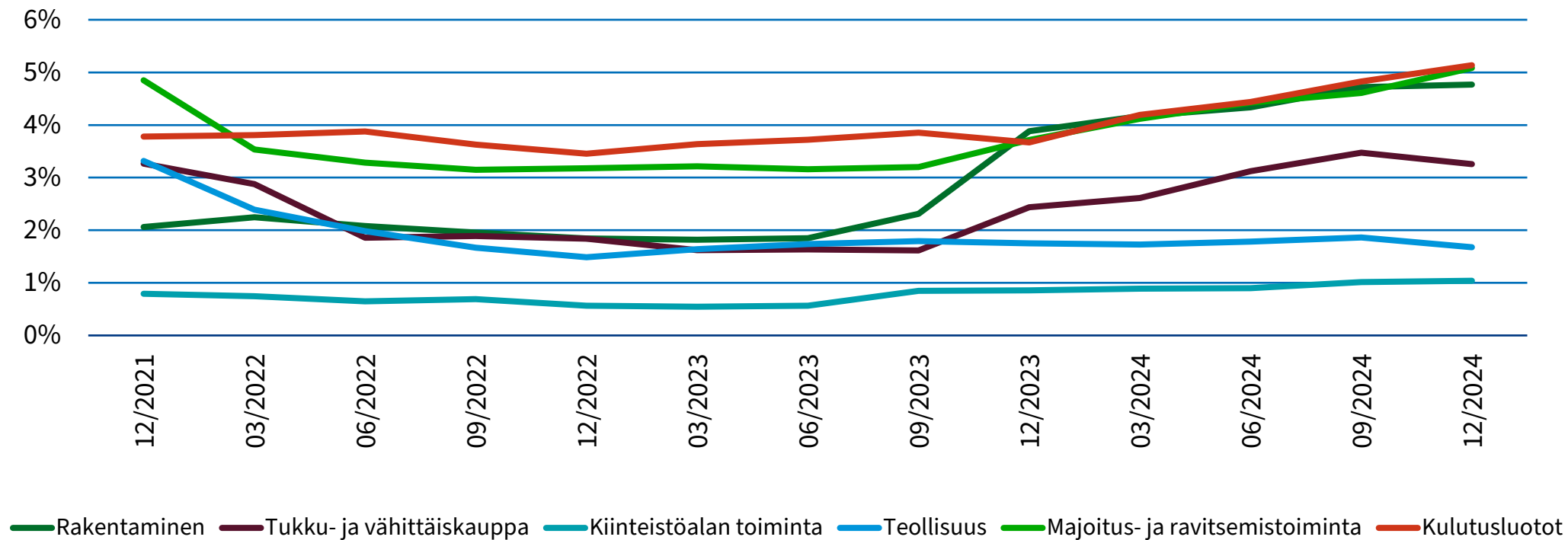
## Suomen pankkisektorin järjestämättömien saamisten osuudet kotitalous-, yritys- ja asunto-osaakeyhtiölainoissa



Lähde: Finanssivalvonta

# Luottoriskikehityksessä huomattavaa vaihtelua eri luotonantosegmenteissä ja toimialoilla

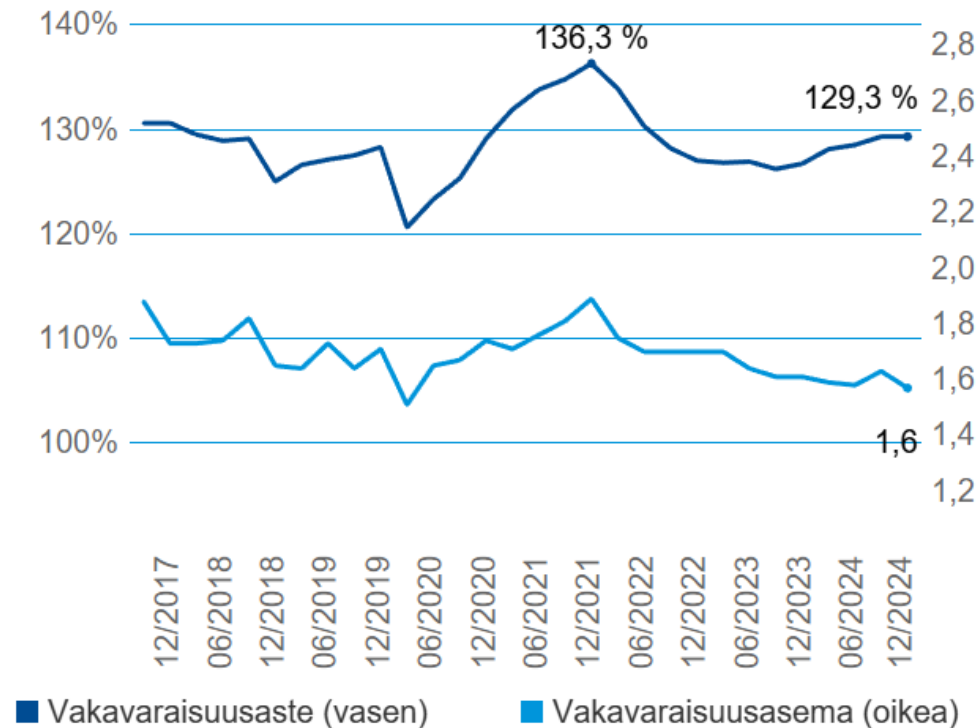
Järjestämättömät luotot eri yritystoimialoilla ja kulutusluotoissa



Lähde: Finanssivalvonta

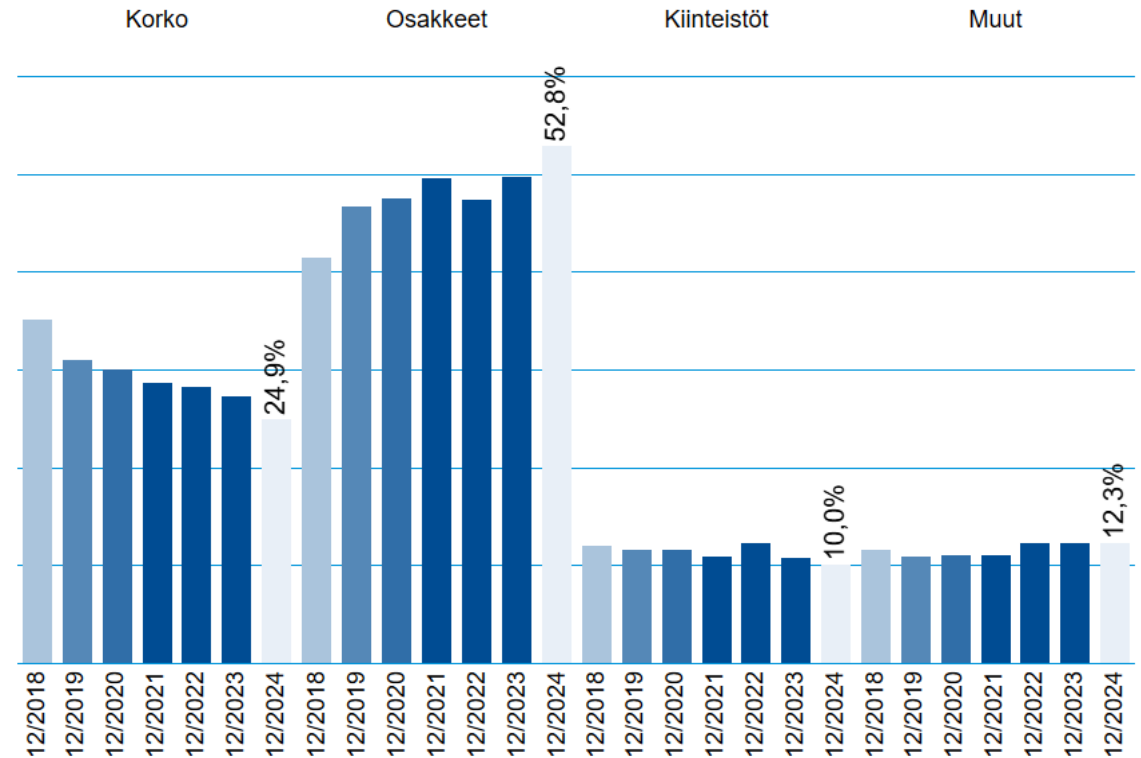
# Työeläkelaitosten vakavaraisuus pysyi ennallaan vahvojen sijoitustuottojen tukemana – osakeriskin nousu heikensi stressikestävyyttä

## Vakavaraisuusasteen ja vakavaraisuusaseman kehitys



Lähde: Finanssivalvonta

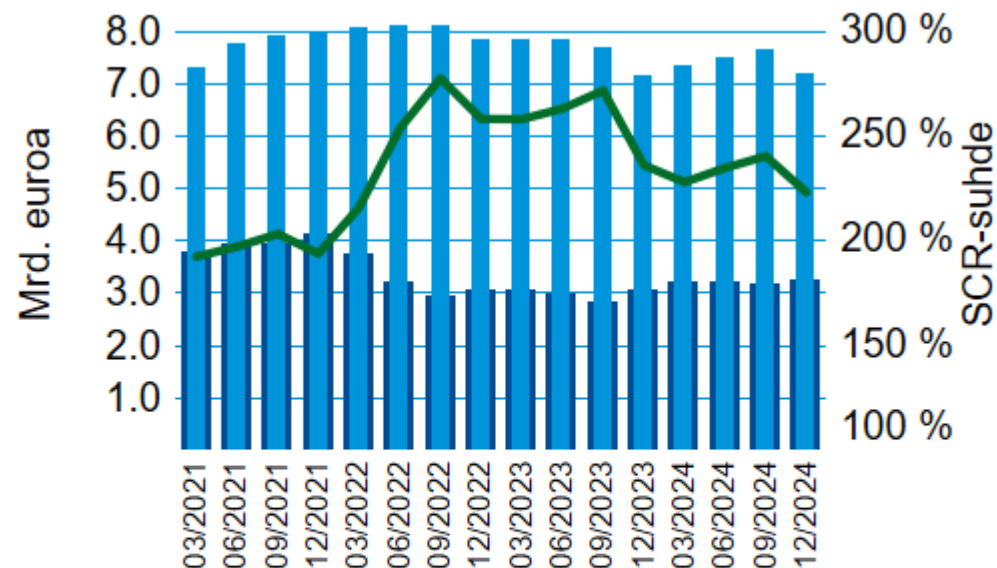
## Sijoitusallokaation kehitys



Lähde: Finanssivalvonta

# Vahinko- ja henkivakuutussektorien vakavaraisuus säilyi vahvana heikkenemisestä huolimatta

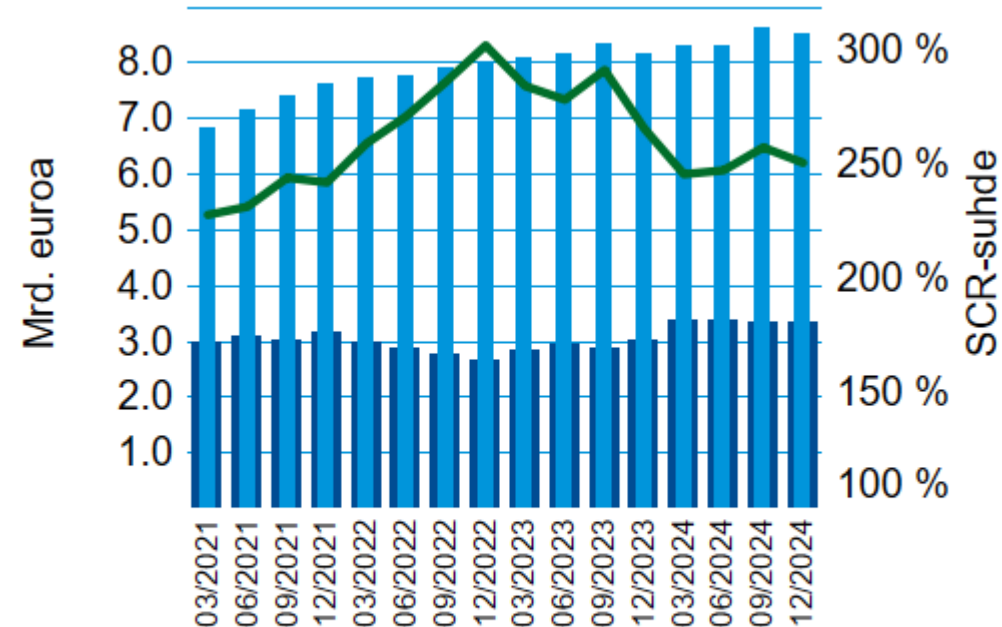
## Henkivakuutusyhtiöiden vakavaraisuus



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

Lähde: Finanssivalvonta

## Vahinkovakuutusyhtiöiden vakavaraisuus



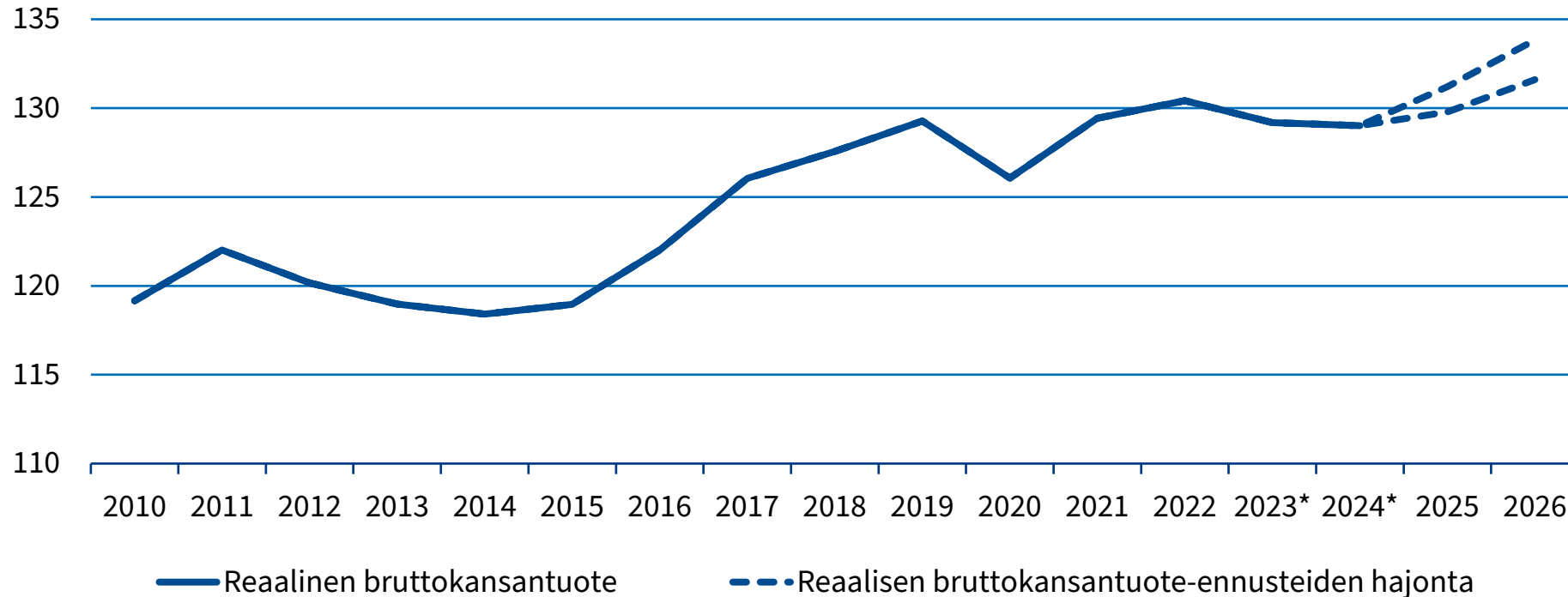
■ SCR  
■ Oma varallisuus (SCR)  
■ SCR-suhde (oik. asteikko)

Lähde: Finanssivalvonta

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

## Suomen bruttokansantuotteen ennakoitu kehitys

Indeksi,  
2000=100



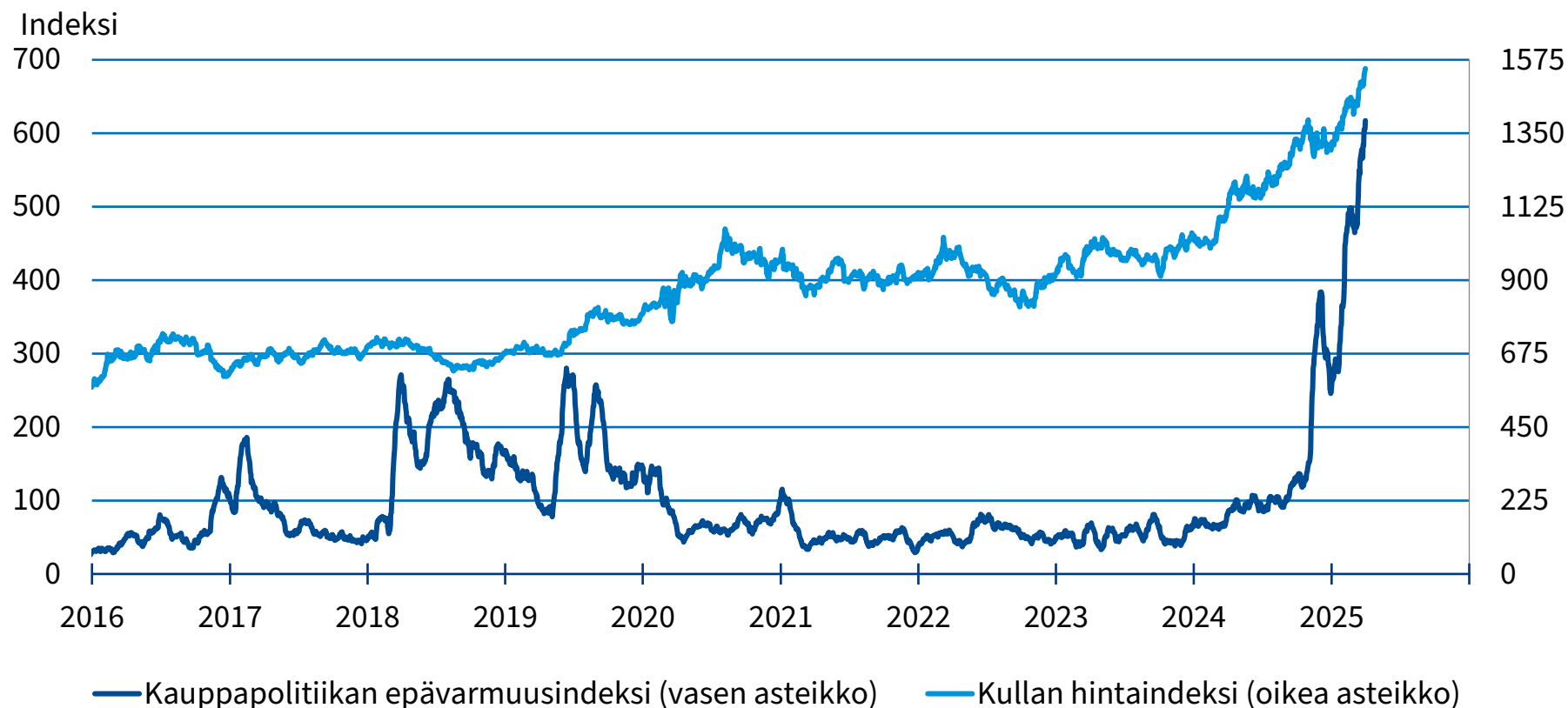
Lähteet: Tilastokeskus, suomalaiset pankit, ennustelaitokset ja viranomaiset, Finanssivalvonnan laskelmat.

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 korkotaso 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 asuinkiinteistövakuuksien 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 enimmäislaina-aikaa.
  - 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

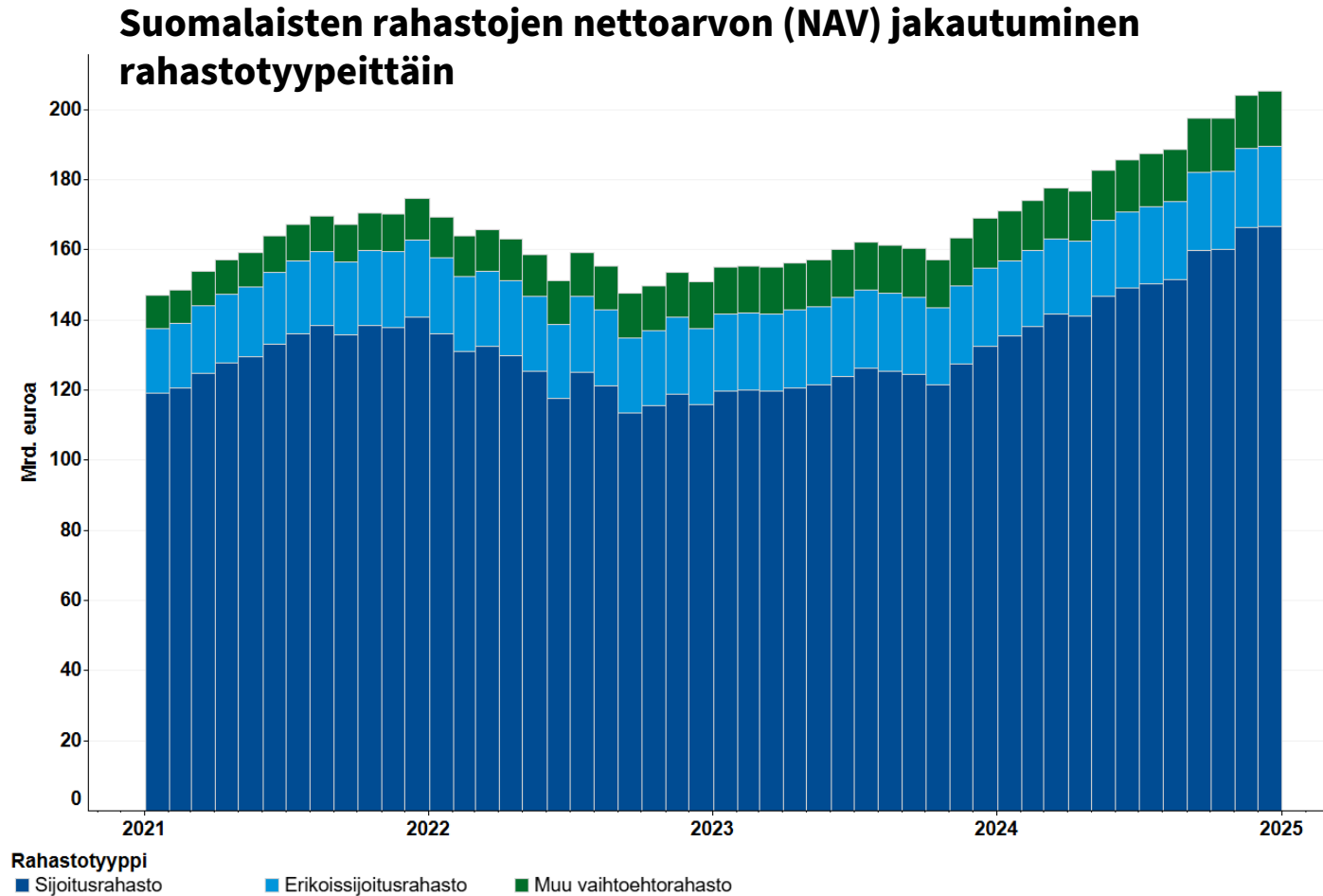


- Teema-arvion tuloksista julkaistiin valvottavatiedote 24.10.2024.
- Pankeille lähetettiin pankkikohtaiset kirjeet pankkeja koskevista havainnoista 7.3.2025.
- Pankkien tulee toimittaa Finanssivalvonnalle toimenpidesuunnitelma havaintojen korjaamiseksi aikatauluineen.

# Rahastosektorin ajankohtainen tilanne

Marko Hovi, toimistopäällikkö

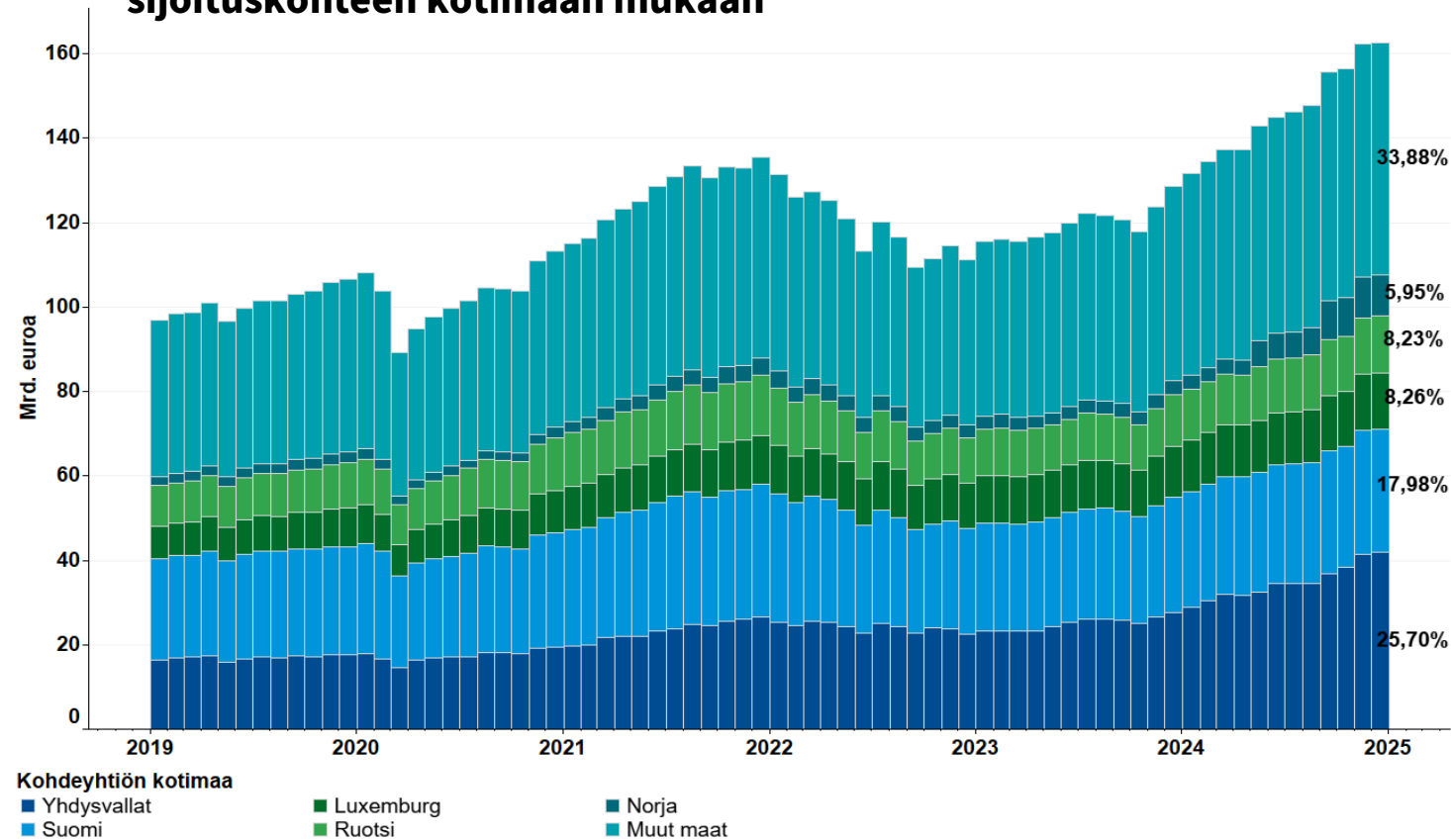
# Suomalaisten rahastojen nettoarvo ylitti 200 mrd. euroa vuoden viimeisellä kvartaalilla – Rahastojen nettoarvo 205 mrd. euroa (31.12.2024)



Lähde: Suomen Pankki.

# Sijoitusrahastojen arvopaperisijoituksista neljäsosa sijoitettu Yhdysvaltalaisiin arvopapereihin (31.12.2024)

## Sijoitusrahastojen arvopaperisijoitusten jakautuminen sijoituskohteen kotimaan mukaan



Kohdeyhtiön kotimaa

■ Yhdysvallat  
■ Suomi

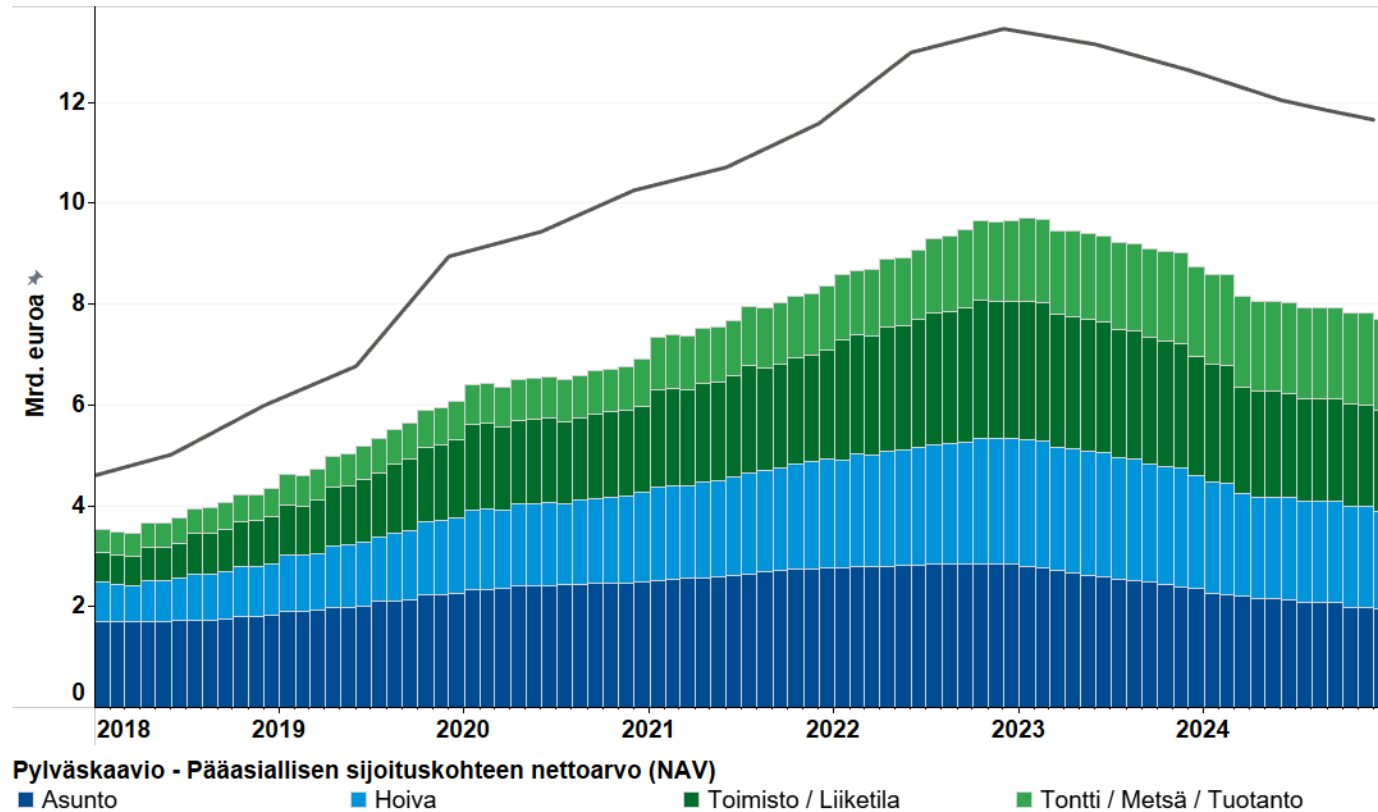
■ Luxemburg  
■ Ruotsi

■ 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)



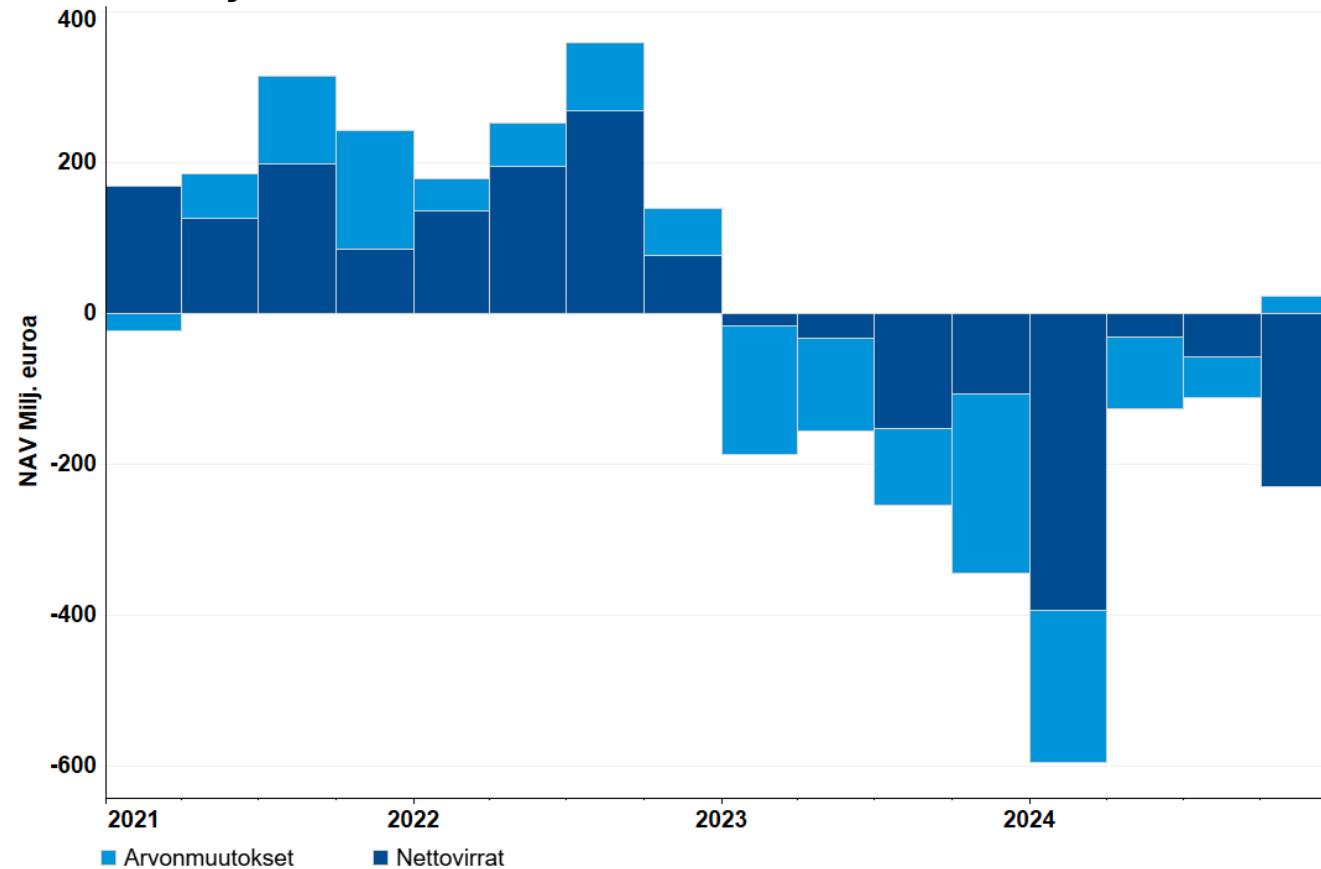
### Viivakaavio

■ Hoidossa olevat varat yhteensä (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 likviditeethallintavälineiden 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 arvonnvaihtelu.
  - Meemikolikkohuuma
  - ByBit-hakkerointi.

**Kiitos!**