

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussäätöjen soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 29.6.2026 päättänyt:

- asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä
- nostaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä mainitun enimmäisluototussuhteen muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta 5 prosenttiyksiköllä 95 prosenttiin. Enimmäisluototussuhde ensiasunnon hankintaan otetulle luotolle säilyy perustasollaan 95 prosentissa. Päätös tulee voimaan 1.7.2026.

Finanssivalvonnan johtokunta seuraa Lähi-idän konfliktin ja siihen liittyvien riskien kehitystä sekä vaikutuksia Suomen rahoitusjärjestelmän vakauteen.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmantalouden positiivinen vire on kärsinyt Lähi-idän konfliktista ja geopolittisista haasteista. Konfliktin seurauksena voimakkaasti kohonneet energian ja raaka-aineiden hinnat sekä kasvanut epävarmuus ovat heikentäneet kasvunäkymiä ja lisänneet inflaatiopaineita, jotka vaikuttavat korko-odotuksiin. Euroopan keskuspankki arvioi kesäkuun ennusteessaan euroalueen talouden kasvun hidastuvan tänä vuonna 0,7 prosenttiyksikköä edellisvuodesta 0,8 prosenttiin.

Suomen talouden kasvu alkoi viritä viime vuoden lopulla, mutta Lähi-idän konflikti on heikentänyt kasvunäkymiä täälläkin. Suomen Pankin kesäkuun 2026 ennusteen mukaan talous kasvaa 0,7 % vuonna 2026, 1,2 % vuonna 2027 ja 1,4 % vuonna 2028. Ennuste perustuu markkinaodotuksiin, joissa energian hintojen nousu jää suhteellisen lyhytaikaiseksi. Riskit talouskasvun suhteen ovat tasapainossa ennustettua hitaamman ja nopeamman kasvun välillä.

Riskimittareiden perusteella rahoitussuhdanteen ylikuumenemiseen viittaavat riskit ovat edelleen vähäisiä. Ensisijainen riskimittari, eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama, laski vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä syklin toistaiseksi matalimmalle tasolle. Suhteellinen luottokanta on pysynyt suunnilleen ennallaan. Yritysten lainakannan kasvu on alkuvuonna ollut reipasta, mutta kotitalouksien lainakannan kehitys on pysynyt vaisumpana. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on kasvanut Lähi-idän konfliktin seurauksena. Muuttuva lisäpääomavaatimus on siten perusteltua säilyttää 0,0 prosentissa.

Enimmäisluototussuhteen nostaminen muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta

Muutetun luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:n mukaan Finanssivalvonta voi asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää nostaa enimmäisluototussuhdetta muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta enintään 5 prosenttiyksiköllä. Lakimuutos tuli voimaan 1.6.2026.

Lakimuutosta koskevassa hallituksen esityksessä (HE 190/2025) todetaan, että asiaa koskevassa arvioinnissa olisi keskeistä tarkastella yleisten rahoitusmarkkinoita koskevien tunnuslukujen ohella etenkin luotonantoa, asuntokauppaa ja rakentamista koskevia tunnuslukuja, kuten asuntolainojen nostomääriä, uusien asuntokohteiden aloituksia ja asuntojen hintojen kehitystä.

Suomen asuntomarkkinat ovat saatavilla olevien tilastotietojen valossa Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan edelleen laskusuhdanteessa. Vuoden 2025 mennessä asuntokauppa oli jossakin määrin toipunut kahden vuoden takaisesta pohjakosketuksesta, mutta näkymät ovat vähitellen synkentyneet uudestaan. Lähi-idän konfliktin sekä siitä seuranneen mm. energiamarkkinoiden epävarmuuden ja markkinakorkojen nousun vuoksi on mahdollista, että asuntomarkkinoiden suhdannetilanne heikkenee vuoden 2026 aikana.

Mahdollisen keventämisen perusteiden arvioimiseksi on punnittava niitä hyötyjä ja haittoja, joita yhtäältä keventämisestä ja toisaalta enimmäisluototussuhteen pitämisestä ennallaan koituu. Näitä hyötyjä ja haittoja on arvioitava suhteessa enimmäisluototussuhteen ja sen keventämisen tavoitteisiin.

Ensinnäkin keventäminen voi parantaa sellaisten kotitalouksien mahdollisuutta vaihtaa asuntoa, joiden olemassa olevan asuntovelan ja asunnon arvon välinen luototussuhde on yli 90 % aiemman suuren velkavivun ja/tai asuntojen hintojen laskun myötä. Ilman muuta omarahoitusta tai muita vakuuksia nykyinen 90 prosentin enimmäisluototussuhde vaikeuttaa tällaisten kotitalouksien asunnon vaihtamista, vaikka vaihto ei välttämättä merkittävästi lisäisi kotitalouden velkaantuneisuutta. Tällaisen ns. lukkiutumismekanismin avaaminen voi vilkastuttaa asuntokauppaa ilman, että kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvät haavoittuvuudet kasvavat merkittävästi. Lukitusmekanismin avautumisella voi olla myös rahoitusvakauden näkökulmasta mahdollinen positiivinen vaikutus, sillä se todennäköisesti pienentää rahoitusrajoitteiden kiristymisen ja asuntojen hintojen jatkuvan laskun todennäköisyyttä.

Vaikutuskanavan merkitystä on tällä hetkellä käytettävissä olevan tilastotiedon valossa vaikea arvioida tarkasti. Niiden kotitalouksien osuus, joiden

asuntolainan ja asunnon velattoman hinnan välinen suhde ylittää 90 %, kasvoi Suomen Pankin alustavan analyysin mukaan vuodesta 2022 vuoteen 2025.

Toiseksi enimmäisluototussuhteen keventäminen sallii myös uusien ja niiden asunnonvaihtajien, joiden vallitseva luototussuhde on alle 90 %, ottaa asuntolainan aiempaa suuremmalla luototussuhteella. Tämä lisää näiden kotitalouksien mahdollisuuksia ostaa kalliimpia asuntoja ja siten vahvistaa kysyntää asuntomarkkinoilla. Samalla mahdollisuutta hyödyntävien kotitalouksien velkaantuneisuus kasvaa, kun niiden luototussuhde nousee yli 90 prosenttiin.

Kaiken kaikkiaan enimmäisluototussuhteen keventämisen erityyppiset vaikutukset luotonantoon, kotitalouksien velkaantumiseen sekä asuntokauppaan ja asuntomarkkinoiden suhdanteeseen ovat Finanssivalvonnan arvion mukaan todennäköisesti vähäiset. Epävarmassa tilanteessa, jossa markkinat odottavat korkojen nousevan, kotitalouksien luottamus talouteen on heikkoa ja monet kuluttajat pitävät ajankohtaa huonona lainanottoon, asuntojen ja lainojen kysyntä etenkin hyvin suurilla luototussuhteilla pysyy todennäköisesti vähäisenä.

Edellä mainittujen suorien vaikutusten lisäksi enimmäisluototussuhteen keventämisellä voi olla kotitalouksiin yleinen signaalivaikutus, joka voi lisätä asuntokauppaa ja vahvistaa asuntomarkkinoiden suhdannetta. Samalla on kuitenkin syytä välttää tulkintaa, että luototussuhteeltaan hyvin suuret asuntolainat olisivat yleisesti ongelmattomia tai jopa suositeltavia.

Lisäksi on huomioitava, että lakimuutosten myötä asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika pitenee 30 vuodesta 40 vuoteen, minkä lisäksi useita taloyhtiölainoihin kohdistuvia vaatimuksia kevennetään lain antamissa puitteissa valtioneuvoston asetuksella. Nämä muutokset ovat omiaan kasvattamaan kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyviä vakausriskejä.

Finanssivalvonta arvioi, että sekä enimmäisluototussuhteen keventämiselle että sen perustasolla pitämiselle on perusteita. Finanssivalvonta katsoo kuitenkin, että otettaessa huomioon erityisesti asuntomarkkinoiden heikko kehitys viime vuosina, geopoliittinen epävarmuus ja vaimeat talousnäköymät asuntomarkkinoiden laskusuhdanne on siinä määrin vakava, että luottolaitoslaisissa kuvatut perusteet enimmäisluototussuhteen väliaikaiselle keventämiselle täyttyvät. Kotitaloussektorin kokonaisvelkaantuneisuuden kannalta keventämisen vaikutukset ovat melko vähäiset, eivätkä näin ollen merkittävästi lisää kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyviä haavoittuvuuksia.

Toimenpiteen tarkoituksena on rajoittaa asuntomarkkinoiden laskusuhdannaetta. Finanssivalvonta arvioi päätöksen soveltamisen edellytyksiä neljännesvuosittain ja palauttaa vaatimuksen perustasolle, kun perusteita kevennykselle ei enää ole.