

11.5.2026  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Julkinen

## Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätövälineiden käytöstä

*Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:*

- *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.*

### **Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla**

Maailmantalouden positiivinen vire uhkaa pysähtyä Iranin sotaan. Konfliktin seurauksena voimakkaasti kohonneet energian ja raaka-aineiden hinnat sekä kasvanut epävarmuus heikentävät kasvunäkymiä ja lisäävät inflaatiopaineita, joka vaikuttaa korko-odotuksiin. Jos kuljetukset Hormuzinsalmen läpi estyvät pidemmäksi aikaa tai sotilaalliset iskut tuhoavat energiantuotantoinfrastruktuuria Persianlahden maissa laajasti, voivat vaikutukset energian hintoihin ja sitä kautta maailmantalouteen olla huomattavia. Euroopan keskuspankki arvioi maaliskuun ennusteessaan maailmantalouden kasvun hidastuvan konfliktin vaikutuksesta 0,4 prosenttiyksikköä vuosien 2026 ja 2027 aikana.

Suomen talouden kasvu alkoi viritä viime vuoden lopulla, mutta Lähi-idän kriisi heikentää kasvunäkymiä täälläkin. Suomen Pankin maaliskuun 2026 väliennusteen mukaan talous kasvaa tänä vuonna 0,6 % ja ensi vuonna 1,4 %. Inflaation ennustetaan olevan tänä vuonna 1,9 % ja ensi vuonna 1,5 %. Ennuste perustuu markkinaodotuksiin, joissa Iranin sodan aiheuttama energiashokki jää suhteellisen lyhytaikaiseksi ja öljyn, raaka-aineiden sekä energian hinnat alkavat laskea ennustejakson aikana. Tällä hetkellä perusennustetta heikomman kehityksen riski on kuitenkin suuri.

Riskimittareiden perusteella rahoitussuhdanteen ylikuumenemiseen viittaavat riskit ovat edelleen vähäisiä. Ensisijainen riskimittari, eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama, laski vuoden 2025 viimeisellä neljänneksellä syklin toistaiseksi matalimmalle tasolle. Suhteellinen luottokanta kasvoi vain niukasti. Yritysten lainakannan kasvu on alkuvuonna ollut reipasta, kun taas kotitalouksien lainakannan kehitys on pysynyt vaisumpana. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on kasvanut selvästi Iranin sodan seurauksena, mikä näkyy osakkeiden odotetun volatiliiteetin nousuna kansainvälisillä markkinoilla ja kohonneena stressinä myös kotimaan rahoitusmarkkinoilla. Muuttuva lisäpääomavaatimus on siten perusteltua säilyttää 0,0 prosentissa.

11.5.2026  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Julkinen Julkl 24.1 § 15 k

## 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. Vuoteen 2025 mennessä asuntokauppa oli jossakin määrin toipunut kahden vuoden takaisesta pohjakosketuksesta, mutta vuoden lopusta näkymät ovat vähittäin synkentyneet uudestaan. Iranin sodan sekä siitä seuranneen mm. energiamarkkinoiden epävarmuuden ja markkinakorkojen nousun vuoksi on mahdollista, että asuntomarkkinoiden suhdannetilanne heikkenee selvästi vuoden 2026 aikana.

Mahdollisen keventämisen perusteiden arvioimiseksi on lisäksi 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 kuitenkin vaikea tarkasti arvioida. Niiden kotitalouksien osuus, joiden asuntolainan ja asunnon velattoman hinnan välinen suhde ylittää 90

11.5.2026  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN  
Julkinen Julkl 24.1 § 15 k

%, kasvoi Suomen Pankin alustavan analyysin mukaan vuodesta 2022 vuoteen 2024.

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 korkojen odotetaan nousevan ja kotitalouksien luottamus on heikkoa ja monet kuluttajat pitävät ajankohtaa huonona lainanottoon, asuntojen ja lainojen kysyntä etenkin hyvin suurilla luototussuhteilla pysyy todennäköisesti vähäisenä.

Kolmanneksi edellä mainittujen suorien, luototussuhterajoitteen kautta toimivien vaikutusten lisäksi enimmäisluototussuhteen keventämispäätöksellä voi olla kotitalouksiin yleinen signaalivaikutus. Yhtäältä signaali voi lisätä asuntokauppaa ja vahvistaa asuntomarkkinoiden suhdannetta. Samalla keventäminen voi kuitenkin tuoda viestin, jonka mukaan luototussuhteeltaan hyvin suuret asuntolainat ovat viranomaisten näkökulmasta ongelmattomia tai jopa suositeltavia.

Edellä mainittujen keventämisen arvioitujen vaikutusten lisäksi on huomiotava, 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 velkaantuneisuuden liittyviä vakauriskejä.

Finanssivalvonta näkee, että sekä enimmäisluototussuhteen keventämiselle että sen perustasolla pitämiselle on perusteita. Finanssivalvonta kuitenkin näkee, että otettaessa huomioon erityisesti asuntomarkkinoiden negatiivinen ja vaisu kehitys viime vuosina sekä geopoliittisen epävarmuuden ja heikon talouskuvan varjostamat näkymät, asuntomarkkinoiden laskusuhdanne on siinä määrin vakava, että luottolaitoslaissa kuvatut perusteet enimmäisluototussuhteen keventämiselle täyttyvät. Kotitaloussektorin kokonaisuusvelkaantuneisuuden kannalta keventämisen vaikutukset ovat melko vähäiset, eivätkä näin ollen merkittävästi lisää kotitalouksien velkaantuneisuuden liittyviä haavoittuvuuksia. Toimenpiteen tarkoituksena on rajoittaa asuntomarkkinoiden laskusuhdannetta ja Finanssivalvonta arvioi päätöksen soveltamisen edellytyksiä neljännesvuosittain.