



Johtokunta

Lausunto

1 (8)

19.5.2026

SP/2026/255

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan makrova-
kauspäätöksen julkistamisen jälkeen 30.6.2026.

Suomen Pankin lausunto Finanssivalvonnan johtajan esityksestä koskien makrovakausvälineiden käyttöä

Finanssivalvonta on 11.5.2026 pyytänyt Suomen Pankilta lausuntoa Finanssivalvonnan johtokunnan päätöksentekoa varten.

Finanssivalvonnan johtaja esittää, 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.*

Suomen Pankin lausunto

Suomen Pankki katsoo, että on perusteltua

- *pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0,0 %:n tasolla ja*
- *nostaa enimmäisluototussuhde muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta 5 prosenttiyksiköllä 95 prosenttiin ja säilyttää enimmäisluototussuhde ensiasunnon hankintaan otettujen luottojen osalta perustasollaan 95 prosentissa.*

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakausräykymät

Lähi-idän kriisi heikentää kasvua ja kiihdyttää inflaatiota kaikkialla, eikä sen ratkaisu ja talousvaikutusten kannalta kriittinen Hormuzinsalmen avautuminen kansainvälisille merikuljetuksille ole vielä näköpiirissä. Euroalueen inflaatio nopeutui ennakkotiedon mukaan huhtikuussa 3,0 prosenttiin ja riskit ovat yhä ennustettua nopeamman inflaation suuntaan. Pidemmän aikavälin hintapaineita heijasteleva



Johtokunta

19.5.2026

SP/2026/255

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 12 k

pohjainflaatio kuitenkin hidastui 2,2 prosenttiin. EKP:n maaliskuun ennusteen mukaan euroalueen kasvu olisi kuluvana vuonna 0,9 % ja kahtena seuraavana niukasti yli 1 prosentin. Lähi-idän kriisin pitkittyessä kasvuriskit ovat selvästi alasuuntaiset.

Lähi-idän kriisi hidastaa myös Suomen vuoden 2025 lopulla virinnyttä talouskasvua. Suomen Pankin maaliskuun ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvaa 0,6 prosenttia vuonna 2026 ja noin 1,5 prosenttia kahtena seuraavana vuonna. Inflaation ennustetaan Suomessakin kiihtyvän energiahintojen nousun myötä, mutta se jää silti alle 2 prosenttiin lähivuosina. Kasvuriskit ovat alasuuntaisia ja inflaatoriskit yläsuuntaisia.

Kotitalouksien reaaliset käytettävissä olevat tulot eli ostovoima kääntyi laskuun vuoden 2025 viimeisellä vuosineljänneksellä, kun työtulojen kasvu hidastui, muut tulot hieman supistuivat ja verotus kiristyi. Tulot ja kulutus ovat kasvaneet suunnilleen saman tahtisesti ja säästämisaste on siten jäänyt selvästi pitkän aikavälin keskiarvoaan suuremmaksi.

Asuinrakentamisen näkymät ovat edelleen synkät. Asuinrakentamiseen myönnettyjen uusien lupien ja aloitettujen hankkeiden lukumäärät ovat jääneet hyvin matalalle tasolle, eikä näissä indikaattoreissa nähdä vielääkään käännettä parempaan.

Vaihtotase on pysynyt lievästi ylijäämäisenä ja ylijäämän ennustetaan säilyvän lähivuosina. Ulkoisen tasapainon yhdistelmämittari on jatkanut loivaa laskuaan, koska vaihtotase on vahvistunut samalla kun kotimainen lainakanta / BKT on laskenut. Tämä mittari viittaa siis osaltaan kokonaisluotonantoon liittyvien riskien vähenemiseen.

Luotonannon ylikuumenemiseen liittyviä riskejä ei tällä hetkellä ole ja rahoitusuhdanne on edelleen heikko. Suidannesidonnaiset riskit ovat pysyneet vähäisinä sekä suhdannesidonnaisten haavoittuvuuksien kartan että yhdistelmämittarien perusteella. Vaikka erityisesti yritysten lainakannan kasvu piristyi vuoden vaihteessa, Lähi-idän kriisin tuoma epävarmuus ja nousseet rahoituskustannukset voivat uudestaan vähentää yritysten lainanottoa. Kokonaisuutena ydinriskimittarien perusteella riskiä luotonannon vaarallisesta ylikuumenemisestä ei tällä hetkellä ole.



Johtokunta

19.5.2026

SP/2026/255

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi nousi selvästi maaliskuussa Lähi-idän kriisin takia ja kriisin aiheuttama epävarmuus ilmeni myös nousuna osakemarkkinoiden odotettua volatilitteettia mittaavissa indekseissä. Lähi-idän kriisin aiheuttamasta markkinavolatilitteetista huolimatta rahoitusolot ovat kokonaisuutena säilyneet rauhallisina. Suomalaispankkien vakavaraisuussuhdeluvut ovat eurooppalaista keskitasoa korkeammalla ja ne paranivat edelleen vuoden 2025 viimeisellä neljänneksellä.

Pankkien järjestämättömien luottojen kehitys on ollut epäyhtenäistä. Järjestämättömien kotitalousluottojen osuus jatkoi hienoista laskuaan vuoden 2025 viimeisellä neljänneksellä, mutta järjestämättömien yritysluottojen osuus kääntyi kasvuun. Rakentamistoimialan järjestämättömien luottojen osuus oli edelleen selvästi kolmen vuoden takaista tasoaan korkeampi, mutta jatkoi hienoista pienemistään. Kokonaisuutena järjestämättömien luottojen osuus kaikista luotoista on varsin matalalla tasolla. Myös arvonalentumiset suhteessa luottokantaan säilyivät edelleen kokonaisuutena alhaisella tasolla. Rakentamistoimialalla arvonalentumisvaiheessa 2 olevien luottojen osuus on kuitenkin yhä hyvin suuri (19,5 %), vaikka onkin alentunut selvästi vuoden takaisesta. Toisin sanoen noin viidenneksessä rakennusalan luotoista takaisinmaksun todennäköisyys on pienentynyt olennaisesti siitä, kun laina myönnettiin.

Yrityssektorin velanhoitokyky on kokonaisuutena säilynyt vakaana ja luottoriskit maltillisina. Tilanne voi kuitenkin muuttua, jos Lähi-idän kriisi pitkittyy, energian ja raaka-aineiden hintojen nousu jatkuu, inflaatio jatkaa kiihtymistään, korkotaso nousee ja talouskasvu heikkenee. Tällöin kiinteistösijoitusalan toipuminen voisi pysähtyä ja erityisesti rakennusala, jolla on jo valmiiksi toimialoista eniten hoitamattomia luottoja, voisi ajautua nykyistäkin vaikeampaan tilanteeseen.

Asuntomarkkinoiden suhdanne vahvistui vuoden 2025 aikana pahimmasta kuopastaan, mutta vahvistuminen pysähtyi vuodenvaihteen tienoilla niin kauppamäärillä kuin uusien lainojen määrälläkin mitattuna. Asuntomarkkinoiden suhdannetta voi kuvata edelleen vaisuksi. Huomionarvoista on erityisesti vanhojen ja uusien asuntojen kaupan eriytyminen. Uusien asuntojen hinnat ovat laskeneet viime vuosina selvästi vähemmän kuin vanhojen asuntojen hinnat. Kun samalla uudisasuntoja on runsaasti myymättä, vaikuttaa siltä, että nykyisillä hinnoilla uudisasuntojen kysyntä ja tarjonta eivät kohta. Lähi-idän kriisi heikentää kotitalouksien taloudellista tilannetta, mikä voi hidastaa tai estää asuntomarkkinoiden toipumista.



Johtokunta

19.5.2026
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

SP/2026/255

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Kotitalouksien velkaantumisen vähentyminen on lievittänyt lainanottoon ja velkaantuneisuuteen liittyviä rakenteellisia haavoittuvuuksia. Kotitalouksien velkaantumisaste oli vuoden 2025 lopussa 121,6 prosenttia, mikä on noin 13 prosenttiyksikköä pienempi kuin syyskuussa 2022. Merkille pantavaa on, että velkaantumisasteen viimeaikainen supistuminen on tapahtunut pääasiassa omistus-asuntolainojen pientymisen kautta. Omistus-asuntolainoja on nyt suunnilleen saman verran suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kuin ennen nollakorkoaikaa, vuoden 2006 tienoilla. Vuoden 2025 aikana myös kotitalouksien lainat taloyhtiöiden kautta supistuivat vuotta aiemmasta Tilastokeskuksen arvion mukaan.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

EKP:n neuvosto piti ohjauskorot ennallaan maaliskuun kokouksessaan. Näin ollen talletuskorko, jolla se ohjaa rahapolitiikan viritystä, on edelleen 2,0 prosenttia. Maaliskuun ennusteessaan EKP arvioi inflaation kiihtyvän kuluvana vuonna 2,7 prosenttiin, mutta palaavan sen jälkeen 2 prosentin tuntumaan vuosina 2027 ja 2028. Lähi-idän kriisin yhä jatkuessa ja Hormuzinsalmen pysyessä käytännössä suljettuna inflaatoriskit ovat kuitenkin selvästi ennustettua nopeamman inflaation suuntaan. Rahoitusmarkkinoilla odotetaan EKP:lta tällä hetkellä noin kolmea 25 korkopisteen nostoa vielä kuluvan vuoden aikana.

EKP:n neuvosto päättää rahapolitiikastaan jatkossakin tuoreimpien tietojen perusteella kokous kerrallaan, eikä sitoudu ennalta mihinkään tiettyyn korkouraan.

Odotukset EKP:n ohjauskorkojen nostosta ovat nostaneet jo markkinakorkoja ja esimerkiksi 12 kuukauden euribor on nyt noin puoli prosenttiyksikköä korkeampi kuin ennen Lähi-idän kriisin puhkeamista. Vuoden 2025 aikana aiempi inflaation hidastuminen ja rahapolitiikan keventäminen näkyi osaltaan kotitalouksien ostovoimaa vahvistavana tekijänä. Yksityisen sektorin velanhoitorasitus 2 vuoden keskimääräisenä muutoksena mitattuna on myös edelleen pienentynyt, mutta markkinakorkojen nousu nostaa vähitellen uusien kotitalous- ja yrityslainojen keskikorkoja.

Samalla kun nettokorkomenojen pieneminen vielä viime vuonna kasvatti kotitalouksien ostovoimaa, finanssipolitiikka puolestaan pienensi kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja niin tulonsiirtojen pienemisen kuin veronkorotustenkin



Johtokunta

19.5.2026

SP/2026/255

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 12 k

takia. Veronkevennysten myötä finanssipolitiikan kiristävä vaikutus lievenee tänä vuonna.

3 Johtopäätökset

Suomen rahoitussuhdanne on edelleen heikko. Ensisijainen riskimittari eli luottojen ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama on edelleen vahvasti negatiivinen eikä täydentävien riskimittarien perusteella ole merkkejä luottosyklin ylikuumentumisesta. Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on viimeaikaisesta kohoamisestaan huolimatta yhä kaukana kriisitasoista.

Sekä kotitalouksien että koko yksityisen sektorin velanhoitorasitus (velanhoitomenot/tulot) on jatkanut pienenemistään, mutta viimeaikainen markkinakorkojen nousu voi jatkuessaan kääntää tämän kehityksen.

Hoitamattomien kotitalous- ja yrityslainojen osuus kannasta on pysynyt maltillisena. Vaihtotaseen alijäämän ja luottokanta-BKT-suhteen yhdistelmämittari viittaa kokonaisluotonantoon liittyvien riskien vähenemiseen.

Näin ollen on tarkoituksenmukaista pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0 prosentissa.

Suomen Pankki näkee jatkossa perustelluksi lainsäädännön muuttamisen siten, että se mahdollistaisi muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamisen ns. positiiviselle suhdanne neutraalille tasolle. Tällöin vaatimus voitaisiin asettaa nolaa suuremmaksi jo luottosuhdanteen neutraalissa vaiheessa ja tarvittaessa laskea vaatimusta suhdanneperusteisesti vaikeissa talousoloissa pankkien luotonannon tukemiseksi. Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamismenettelyjä on myös perusteltua kehittää siten, että vaatimuksella voidaan reagoida luottosuhdanteen muutoksiin aiempaa paremmin.

Kotitalouksien velka on vähentynyt sekä suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin että suhteessa rahoitusvaroihin. Korkeiden luottotussuhteiden lainojen osuus kaikista lainoista on hieman lisääntynyt sen jälkeen, kun enimmäisluottotussuhde nostettiin takaisin perustasolleen 90 prosenttiin vuoden 2024 alussa, mutta on edelleen pienempi kuin vuosina 2020–2021, jolloin lainakatto oli myös 90 %. Luottotussuhteeltaan yli 90 prosentin suuruisten lainojen osuus uusien



Johtokunta

19.5.2026
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

SP/2026/255

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

ensiasuntolainojen euromäärästä on pysytellyt viime vuosina jokseenkin samana ja pienempänä kuin vuosina 2020–2021.

Viime vuosien nollakorkoaikaa korkeampi korkotaso ja asuntolainan korkovähennysoikeuden poistuminen hillitsevät kotitalouksien velkaantumista. Epävarmuus tulevasta talouskehityksestä, viimeisimpänä Lähi-idän kriisin siivittämänä, ja julkisen talouden velkaantumisen jatkuminen lisäävät myös osaltaan kotitalouksien varovaisuutta velanoton suhteen. Viime vuosina voimaan tulleet uudet asunto- ja taloyhtiöluotonottoa hillitsevät säädökset ovat myös osaltaan hillinneet velkaantumista.

Finanssivalvonnan johtaja esittää, että muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton enimmäisluototussuhdetta nostetaan 5 prosenttiyksiköllä. Esitys perustuu muutettuun luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ään ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ään, joiden mukaan Finanssivalvonta voi käyttää tätä makrovakausvälinettä asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Nykyisessä tilanteessa on mahdollista tunnistaa perusteita sekä enimmäisluototussuhteen nykyisen 90 prosentin tason säilyttämisen, että sen nostamisen puolesta.

Suomen asuntomarkkinoiden suhdanne on yhä vaisu, kuten yllä kuvattiin, mutta on hyvin tulkinnanvaraista, vallitseeko asuntomarkkinoilla varsinainen laskusuhdanne tai varsinkaan onko kyseessä sellainen laskusuhdanne, johon enimmäisluototussuhteen keventäminen toisi helpotusta. Lisäksi, jos painotetaan kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyviä rakenteellisia haavoittuvuuksia tämänhetkisen suhdannetilanteen sijaan, voidaan päätyä siihenkin johtopäätökseen, että enimmäisluototussuhde olisi syytä säilyttää ennallaan.

Uuden lainsäädännön myötä tarve selkeyttää Finanssivalvonnan periaatteita enimmäisluototussuhteen soveltamiselle korostuu. Hankaluutena on, että keventämisen pitää perustua asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseen, kun taas kiristämisen perusteluna on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista. Tavoitteenasettelu on siis eri, vaikka kyseessä on sama instrumentti. Lisäksi, vaikka tavoite olisi symmetrinen, niin sekä laskusuhdanteiden reaaliaikainen tunnistaminen että varsinkin rakenteellisesti optimaalisen kotitalouksien velkaantumisen tason tunnistaminen on liki mahdotonta. Nyt kun poikkeus voidaan tehdä kahteen suuntaan, on lisäksi aikaisempaa tärkeämpää, että perustasolle



Johtokunta

19.5.2026

SP/2026/255

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

palaamista ei tarvitse erikseen perustella, vaan perustasolle palataan sitten, kun poikkeuksen perustelut eivät ole enää voimassa.

Finanssivalvonnan näkemys siihen, että Suomen asuntomarkkinat ovat edelleen laskusuhdanteessa, voi yhtyä, kun otetaan huomioon myös Lähi-idän kriisin uudet negatiiviset vaikutukset. On mahdollista, että enimmäisluototussuhteen keventäminen 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. Keventäminen voi myös vahvistaa kysyntää asuntomarkkinoilla sekä lisätä asuntokauppaa ja vahvistaa asuntomarkkinoiden suhdannetta signaalivaikutuksen kautta.

Näin ollen on perusteltua nostaa muiden uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhde 95 prosenttiin ja säilyttää uusien ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhde perustasollaan 95 prosentissa.

Sitten, kun poikkeuksen perustelut eivät ole enää voimassa, muiden uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhde pitäisi palauttaa 90 prosentin perustasolle.

Finanssivalvonnan arvio siitä, että enimmäisluototussuhteen keventämisen, 90 prosentista 95 prosenttiin, erityyppiset vaikutukset luotonantoon, kotitalouksien velkaantumiseen sekä asuntokauppaan ja asuntomarkkinoiden suhdanteeseen ovat kaiken kaikkiaan todennäköisesti vähäisiä, on uskottava. Kotitalouksien velkaantuminen on vähentynyt voimakkaasti viime vuosina, vaikka enimmäisluototussuhde palautettiin 90 prosentin perustasolle vuoden 2024 alussa, joten riski siitä, että sen keventäminen nyt johtaisi rakenteellisten haavoittuvuuksien lisääntymiseen lienee pieni.

Näiden vaikutusten lisäksi on huomioitava, että lakimuutosten myötä asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika pitenee 30 vuodesta 40 vuoteen ja lisäksi useita taloyhtiölainoihin kohdistuvia vaatimuksia kevennetään lain antamissa puitteissa valtioneuvoston asetuksella. Erityisesti viimeksi mainituilla kevennyksillä voi olla epätoivottuja vaikutuksia sekä kotitalouksien velkaantuneisuuteen että asuntomarkkinoiden toipumiseen.

Kotitalouksien velkaantumisen kasvu finanssikriisin jälkeen aina vuoteen 2022 asti johtui erityisesti taloyhtiölainojen sekä kulutusluottojen määrän nopeasta



Johtokunta

19.5.2026

SP/2026/255

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

kasvusta, samalla kun asuntoluotot eivät vaikuttaneet velkaantumisasastetta nostavasti vuoden 2013 jälkeen. Velkaantumisen väheneminen viime vuosina on lisäksi johtunut lähes yksinomaan siitä, että asuntoluottojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin on pienentynyt. Taloyhtiölainoihin kohdistuvien vaatimusten keventäminen kumooa vain vajaa kolme vuotta sitten tehtyjä vastakkaisia päätöksiä, joita perusteltiin kotitalouksien liiallisen velkaantumisen hillitsemisellä ja asuntolainamarkkinoiden läpinäkyvyyden parantamisella. Asuntomarkkinoiden suhdanteen heikkous ilmenee erityisesti uudisasuntojen kaupan jääntymisenä ja suurina määrinä myymättömiä uudisasuntoja, joten uudisrakentamiseen käytettäviin taloyhtiölainoihin kohdistuvien vaatimusten keventäminen voi osaltaan viivästyttää hintojen sopeutumista kysynnän ja tarjonnan tasapainottamiseksi.

Olli Rehn
pääjohtaja

Elisa Newby
johtokunnan sihteeri

Jakelu

Finanssivalvonnan johtokunta, Finanssivalvonnan johtaja, osastopäällikkö
Samu Kurri, johtava makrovakausasiantuntija Peik Granlund