

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussvälineiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 25.3.2026 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä päättänyt säilyttää luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain (186/2023) 14 §:ssä mainitun enimmäisluototussuhteen perustasollaan 90 prosentissa. Enimmäisluototussuhde ensiasunnon hankintaan otetulle luotolle säilyy myös perustasollaan 95 prosentissa.

Finanssivalvonnan johtokunta seuraa tarkasti Lähi-Idän konfliktin ja siihen liittyvien riskien kehitystä sekä vaikutuksia Suomen rahoitusjärjestelmän vakauteen. Vallitsevassa epävarmassa tilanteessa on ensiarvoisen tärkeää, että riskeihin varaudutaan asianmukaisilla vakavaraisuus- ja maksuvalmiuspuskureilla. Makrovakaussvälineillä vahvistetun riskinkestävyytensä ansiosta Suomen rahoitusjärjestelmän edellytykset ottaa vastaan konfliktista aiheutuvia kielteisiä markkina- ja talousvaikutuksia ovat hyvät.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmankaupan ja -talouden näkymiä varjostavat Lähi-idän konfliktin myötä merkittävästi kasvaneet geopolittiset epävarmuudet. Euroalueen talous on kasvanut hitaasti, ja globaali epävarmuus heikentää myös tulevien vuosien kasvunäkymiä. Epävarmuus heijastuu myös Suomen vaisuun talouskehitykseen. Talouskasvua ovat kotimaassa jarruttaneet erityisesti vaikea yksityinen kulutus sekä julkisen talouden sopeutustoimien vähentämä julkinen kysyntä.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ydinriskimittareiden kehitys viime vuoden kolmannella neljänneksellä viestii vaimeasta rahoitussuhdanteesta. Ensisijainen riskimittari, eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama, oli -18,0 prosenttiyksikköä laajalla luottokannalla ja -11,6 prosenttiyksikköä suppealla luottokannalla mitattuna. Kokonaisluotonannon kehitys jatkui jähmeänä. BKT:hen suhteutettu kotitalouksien luottokanta supistui marginaalisesti kolmannella neljänneksellä ja yksityisen sektorin suhteellinen lainakanta pysyi muuttumattomana. Yritysten ja kotitalouksien lainakantojen absoluuttiset arvot ovat kuitenkin kääntyneet varovaiseen kasvuun.

Muidenkaan ydinriskimittarien perusteella ei ole merkkejä luottosuhtanteen ylikuumenemisesta johtuvien suhdanneluonteisten järjestelmäriskien kasvusta. Reaalisten asuntohintojen lasku on jatkunut, joskin se on hieman maltillistunut. Uusien lainojen keskikorkojen lasku on tasaantunut. Riskien hinnoittelussa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Perusteita asettaa muuttuva lisäpääomavaatimus 0,0 prosenttia suuremmaksi ei siten tällä hetkellä ole. Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen riskimittareiden kehitystä tulee kuitenkin seurata tarkasti.

Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan

Asuntomarkkinoiden tila ja näkymät ovat pysyneet pitkälti ennallaan edelliseen neljännekseen verrattuna. Asuntomarkkinoiden elpyminen lasku- ja matalasuhdanteesta on ollut hidasta, ja suhdanne on pysynyt vaisuna jo usean vuoden ajan. Vanhojen asuntojen kauppa on vähitellen vilkastunut pohjalukemistaan ja lähestynyt vuosien 2015–2019 tavanomaisia määriä, mutta asuntomarkkinoiden aktiivisuus on selvästi vähäisempää kuin vilkkaana pandemiavuosina 2020–2021. Kysynnän puute näkyy asuntojen hintojen laskuna ja vähäisenä uudisrakentamisena.

Kotitalouksien reaalin asuntovarallisuus on pienentynyt vuoden 2021 tilanteeseen verrattuna ja käytettävissä olevat reaalitytulot ovat likimain vuoden 2021 tasolla, mikä on vähentänyt kotitalouksien aktiivisuutta taloudessa ja asuntomarkkinoilla. Asuntoja on runsaasti myynnissä, mutta kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen vie aikaa. Kotitaloudet ovat lisänneet säästämistä ja vähentäneet velkaantuneisuutta verrattuna hyvin alhaisten korkojen aikoihin. Monet kuluttajat pitävät ajankohtaa yhä huonona lainanottoon, eikä uusien lainojen korkojen lievä nousu syksyn aikana ole helpottanut tilannetta.

Asuntomarkkinoiden suhdanteen odotetaan vahvistuvan lähivuosina edelleen hitaasti, jos talouskasvu piristyy ennustetusti. Asuntokaupan, lainanoton ja uudisrakentamisen vähittäistä virkoamista tukevat kotitalouksien ostovoiman kasvu, viitekorkojen pysyminen lähellä nykyistä tasoa ja asuntojen patoutuneen kysynnän purkautuminen maltillisella tahdilla. Toisaalta kotimaan talouteen, työllisyyteen ja kansainväliseen kauppa- ja geopolitiikkaan liittyvät epävarmuudet voivat pitää kotitaloudet, asuntosijoittajat ja rakennusyritykset yhä varovaisina.

Asuntomarkkinoiden riskit painottuvat yhä odotuksia heikomman kehityksen suuntaan. Ennakoitua heikompi talouskehitys voisi viivästyttää asuntomarkkinoiden elpymistä entisestään ja lisätä riskien toteutumista lyhyellä aikavälillä (negatiivinen riski). Epävarmuuden nopea väheneminen ja sen myötä odotettua selvästi parempi talouskehitys voisivat puolestaan kiihdyttää asuntomarkkinoita (positiivinen riski), mikä voisi kasvattaa rahoitusvakauden riskejä ja haavoittuvuuksia keskipitkällä aikavälillä.

Analyysissa ei ole havaittu sellaisia välittömiä rahoitusjärjestelmän ja/tai talouden vakautta vaarantavia tekijöitä, jotka liittyisivät kotitalouksien

asuntolainakannan tai velkaantumisen kasvuun tai-asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen uhkaan. Perusteita alentaa asuntolainojen enimmäisluottussuhdetta lakisääteiseltä perustasoltaan ei siten tällä hetkellä ole. Asuntoluotonantoon ja kotitalouksien velkaantumiseen liittyviä riskejä ja pidemmän aikavälin haavoittuvuuksia sekä niihin vaikuttavia toimintaympäristön ja lainsäädännön muutoksia tulee kuitenkin seurata tarkasti.