

28.1.2026

FIVA/2026/201

Julkinen

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussuhteiden käytöstä

Esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä
- säilyttää luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä mainitun enimmäisluototussuhteen perustasollaan 90 prosentissa. Enimmäisluototussuhde ensiasunnon hankintaan otetulle luotolle säilyy myös perustasollaan 95 prosentissa.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmankauppa on toistaiseksi kärsinyt ennakoitua vähemmän Yhdysvaltojen asettamista tulleista. Ennusteissa maailmantalouden arvioidaan tänä vuonna kasvavan noin kolmen prosentin vauhtia. Kauppapolitiikkaan liittyy kuitenkin edelleen merkittävää epävarmuutta, eivätkä tullien pidempiaikaiset vaikutukset ole välttämättä vielä näkyvissä. Maailmantalouden kehitykseen liittyvää epävarmuutta ylläpitävät myös geopolittiset jännitteet: sota Ukrainassa jatkuu edelleen ja Yhdysvaltojen ulkopoliittikka on aggressiivista ja arvaamatonta. Grönlantiin liittyvällä kiistalla ja siihen liittyvillä toimenpiteillä voi olla vakavia vaikutuksia talouskasvuun ja rahoitusjärjestelmän vakauteen.

Euroalueen talous on kasvanut hitaasti mutta vakaasti, ja Euroopan keskuspankki (EKP) ennustaa maltillisen kasvun jatkuvan tulevinakin vuosina. Työllisyyden ennakoidaan kasvavan tasaisesti ja työttömyyden alenevan. Inflaatio pysyttelee ennusteen mukaan kahden prosentin tuntumassa lähivuosina. Suomen talouskehitys on jatkunut vaisuna. Talouskasvua ovat jarruttaneet erityisesti vaimea 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 luotokanta supistui marginaalisesti kolmannella neljänneksellä ja yksityisen sektorin suhteellinen lainakanta pysyi muuttumattomana. Yritysten ja kotitalouksien lainakantojen absoluuttiset arvot ovat kuitenkin kääntyneet varovaiseen kasvuun.

28.1.2026

FIVA/2026/201

Julkinen

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

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 lähestynyt vuosien 2015–2019 tavanomaisia määriä, mutta asuntomarkkinoiden aktiivisuus on selvästi vähäisempää kuin vilkkaina pandemiavuosina 2020–2021. Kysynnän puute näkyy asuntojen hintojen laskuna ja vähäisenä uudisrakentamisena.

Kotitalouksien reaalinen 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 viime kuukausina 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.

Rahoitusvakauteen kohdistuvien negatiivisten tai positiivisten riskien poikkeuksellisesta kasvusta ei ole tällä hetkellä selviä merkkejä tai enteitä. Ana-

28.1.2026

FIVA/2026/201

Julkinen

lyysissa ei ole havaittu sellaisia välittömiä rahoitusjärjestelmän ja/tai talouden vakautta vaarantavia tekijöitä, jotka liittyisivät (i) kotitalouksien asuntolainakannan tai velkaantumisen kasvuun, (ii) asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen uhkaan tai (iii) muuhun kokonaistalouteen liittyvään kehitykseen tai merkittävään uhkaan, jolla voisi olla haitallisia vaikutuksia asuntolaina- ja asuntomarkkinoihin.

Perusteita alentaa asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta 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.