



Johtokunta

Lausunto

1 (5)

17.2.2026

SP/2026/106

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan makrovakauspäätöksen julkistamisen jälkeen 30.3.2026.

Lausunto Finanssivalvonnan johtajan esityksestä koskien makrovakaussäätövälineiden käyttöä

Finanssivalvonta on 29.1.2026 pyytänyt Suomen Pankilta lausuntoa Finanssivalvonnan johtokunnan päätöksentekoa varten.

Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- *asettaa luottolaitostoinnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä*
- *säilyttää luottolaitostoinnasta 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.*

Suomen Pankin lausunto

Suomen Pankki katsoo, että on perusteltua

- *pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0,0 %:n tasolla ja*
- *säilyttää enimmäisluototussuhde perustasollaan 90 prosentissa ja ensiasunnon hankintaan otettujen luottojen osalta perustasollaan 95 prosentissa.*

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakaussäätö

Euroalueen talouskasvu on kestänyt Yhdysvaltojen uuden kauppaa- ja muun politiikan seuraukset toistaiseksi jopa odotettua paremmin, mutta tullien kokonaisvaikutukset kasvuun ja inflaatioon ovat edelleen hyvin epävarmoja. Euroalueen talouskasvu jatkuu EKP:n joulukuun ennusteen mukaan tasaisena, mutta vaihtelevana lähivuosien ajan. Kuluvalle vuodelle ennustetaan 1,2 % kasvua ja kahdelle seuraavalle 1,4 %.

Euroalueen inflaatio oli ennakkotietojen mukaan tammikuussa 1,7 prosenttia. Pidemmän aikavälin hintapaineita heijasteleva pohjainflaatio hidastui 2,2 prosenttiin, mikä hälventää huolia palkka- ja palveluinflaation sitkeydestä. Eurojärjestelmän joulukuun 2025 ennusteen mukaan inflaatio olisi lähivuosina hitusen alle EKP:n 2 prosentin tavoitteen ja vakautuisi sitten tavoitteen tuntumaan. Pidemmän aikavälin inflaatio-odotukset ovat ankkuroituneet 2 prosentin tasolle.



Johtokunta

17.2.2026

SP/2026/106

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Suomen talouden kehitys on ollut muuta euroaluetta heikompaa, mutta pari vuotta pysähdyksissä ollut kasvu näyttäisi nyt olevan käynnistymässä.

Kotitalouksien reaaliset käytettävissä olevat tulot eli ostovoima kasvoivat vuoden 2025 kolmella ensimmäisellä vuosineljänneksellä, mutta kasvu hidastui edellisvuodesta työtulojen kasvun hidastumisen myötä. Ostovoima oli viime vuoden syksyllä lähes samalla tasolla kuin parhaimmillaan vuonna 2021. Ostovoiman vähitellen vahvistuessa myös yksityinen kulutus on hiukan kasvanut, mutta kasvu on vain niukasti positiivista. Säästämisaste onkin pysynyt suurena. Viime vuoden kolmannella neljänneksellä se oli 4,6 % käytettävissä olevista tuloista, selvästi pitkän aikavälin keskiarvoaan korkeammalla.

Asuinrakentamisen lasku on taittunut, mutta selkeää käännettä parempaan ei ole vielä tapahtunut. Viime vuosina nähty voimakas lasku asuinrakentamiseen myönnettyjen uusien lupien ja aloitettujen hankkeiden määrässä on tasaantunut, mutta käännettä parempaan ei vielä ole selkeästi nähtävillä.

Pitkään pääasiassa alijäämäisenä pysynyt vaihtotase kipusi viime vuonna niukasti positiiviseksi suhteessa BKT:hen. Vaihtotaseen pienen ylijäämän ennustetaan jatkuvan lähivuosina. Ulkoisen tasapainon yhdistelmämittari on jatkanut loivaa laskuaan, koska vaihtotase on vahvistunut samalla kun kotimainen lainakanta / BKT on laskenut. Se viittaa siis osaltaan kokonaisluotonantoon liittyvien riskien vähenemiseen.

Luotonannon ylikuumenemiseen liittyviä riskejä ei tällä hetkellä ole. Suhdannesidonnaiset riskit ovat pysyneet vähäisinä sekä suhdannesidonnaisten haavoittuvuuksien kartan että yhdistelmämittarien perusteella. Rahoitussuhdanne on edelleen hyvin heikko, vaikka sekä yritysten että kotitalouksien lainakantojen kehitys onkin alkanut osoittaa elpymisen merkkejä. Kokonaisuutena riskiä luotonnon vaarallisesta ylikuumenemisestä ei ydinriskimittarien perusteella tällä hetkellä ole.

Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on matalalla tasolla eli merkkejä rahoitusmarkkinahäiriöistä ei tällä mittarilla ole heikosta suhdannetilanteesta. Suomalaispankkien vakavaraisuussuhdeluvut ovat eurooppalaista keskitasoa korkeammalla ja ovat viime aikoina jopa hieman parantuneet.

Pankkien järjestämättömien yritys- ja taloyhtiöluottojen osuus pieneni vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä, ja järjestämättömien kotitalousluottojen osuus pysyi ennallaan. Molempien osuus kaikista luotoista on edelleen matalalla tasolla. Myös arvonalentumiset suhteessa luottokantaan säilyivät edelleen alhaisella tasolla ja Euroopan matalimpien joukossa.

Yrityssektorin velanhoitokyky on kokonaisuutena säilynyt vakaana ja luottoriskit maltillisina vaikeasta taloustilanteesta huolimatta. Yritysten luottamus on myös vähitellen vahvistunut ja uudet tilaukset ovat olleet kasvussa. Konkurssien lukumäärä on jatkanut kasvuaan, mutta konkurssissa menetetyt henkilötyövuodet



Johtokunta

17.2.2026

SP/2026/106

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

ovat kääntyneet laskuun. Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden hidas toipuminen pitää yllä kiinteistösijoittajien ja rakennusliikkeiden rahoitus- ja luottoriskejä.

Asuntomarkkinoiden suhdanne on pysynyt kokonaisuutena vaisuna ja vanhojen ja uusien asuntojen kauppa on eriytynyt. Vanhojen asuntojen kauppa on jo kasvanut, vaikka ei olekaan saavuttanut koronaa edeltävää tasoaan, ja uusien asuntolainojen keskikoko on hieman kasvanut. Uusien asuntojen kauppa on puolestaan aika lailla pysähdyksissä. Uusien ja vanhojen asuntojen välinen hintaero on myös jatkanut kasvuaan. Asuntomarkkinoiden suhdanteen odotetaan vahvistuvan vähitellen, kun kotitalouksien taloudellinen tilanne kohenee.

Asuntoluotonantoon liittyvät rakenteelliset haavoittuvuudet ovat lievittyneet. Kotitalouksien velkaantumisaste laski edelleen vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä, kun lainavelat supistuivat samalla kun käytettävissä olevat tulot pysyivät ennallaan. Velkaantumisaste on jo lähes 13 prosenttiyksikköä pienempi kuin suurimmillaan maaliskuussa 2022. Merkille pantavaa on, että velkaantumisasteen supistuminen on tapahtunut pääasiassa omistusasuntolainojen pientymisen kautta. Omistusasuntolainoja on nyt suunnilleen saman verran suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kuin vuoden 2006 tienoilla. Vuoden 2024 loppupuolelta alkaen myös kotitalouksien lainat taloyhtiöiden kautta ovat Tilastokeskuksen arvion mukaan supistuneet vuotta aiemmasta.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

EKP:n neuvosto piti ohjauskorot ennallaan helmikuun kokouksessaan. Näin ollen talletuskorko, jolla se ohjaa rahapolitiikan viritystä, on edelleen 2,0 prosenttia, eli 2 prosenttiyksikköä pienempi kuin kesäkuussa 2024, jolloin EKP alkoi keventää rahapolitiikkaansa. Se on myös lähellä nimellisen koron neutraalitasoa, jonka arvioidaan olevan euroalueella kahden prosentin kieppeillä, vaikka arviointiin liittykin huomattavaa epätarkkuutta. Rahapolitiikan ei siis voi arvioida enää olevan kiristävää tällä mittarilla. EKP:n neuvosto päättää rahapolitiikastaan jatkossakin tuoreimpien tietojen perusteella kokous kerrallaan, eikä sitoudu ennalta mihinkään tiettyyn korkouraan. Rahoitusmarkkinoilla ei tällä hetkellä juuri odoteta uusia korkomuutoksia.

Rahapolitiikan keventäminen ja ohjauskorkojen lasku kesäkuusta 2024 alkaen on välittynyt rahoitusmarkkinoille. Esimerkiksi 12 kk euribor on keväästä 2025 lähtien ollut 2 prosentin tuntumassa, eli reilut 2 prosenttiyksikköä matalampi kuin syksyn 2023 korkeimmalla tasollaan. Suomessa uusien kotitalous- ja yrityslainojen keskikorot ovat myös laskeneet alle 3 prosentin, toisin kuin euroalueella keskimäärin, pääosin vaihtuvakorkoisten lainasopimusten ansiosta. Korkotason lasku on helpottanut merkittävästi velkaisten kotitalouksien ja yritysten tilannetta, mikä näkyy mm. velanhoitorasitteen selvänä pienenemisenä.

Huolimatta rahapolitiikan neutraalista virityksestä ja Suomen muuta euroaluetta alemmista uusien asunto- ja yrityslainojen keskikoroista lainakantojen kasvu on Suomessa ollut muuta euroaluetta vaimeampaa. Tämä yhdessä



Johtokunta

17.2.2026

SP/2026/106

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

velanhoitomenojen selvän pienenemisen kanssa viittaa siihen, että korkotaso ei ole syynä Suomen luotonannon, yksityisen kulutuksen ja talouskasvun heikkouteen.

Inflaation hidastuminen ja sen mahdollistama rahapolitiikan keventäminen oli päinvastoin viime vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen ajan osaltaan kotitalouksien ostovoimaa vahvistava tekijä. Samalla kun nettokorkomenojen pieneneminen on kasvattanut ostovoimaa, finanssipolitiikka on pienentänyt kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja niin tulonsiirtojen pienenemisen kuin veronkorotustenkin takia. Vaikka julkisen talouden tervehdyttäminen on välttämätöntä Suomen huolestuttavan velkaantumiskehityksen pysäyttämiseksi, finanssipolitiikan kiristäminen on vaikeuttanut Suomen muutenkin vaikeaa suhdannetilannetta. 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 ylikuumenemisesta.

Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on kaukana kriisitasoista. Sekä kotitalouksien että koko yksityisen sektorin velanhoitorasitus (velanhoitomenot/tulot) on jatkanut pienenemistään ja palannut samalle tasolle, jolla se oli keskimäärin vuosina 2013–2022, jolloin nollakorot pitivät sen poikkeuksellisen pienenä.

Hoitamattomien kotitalous- ja yrityslainojen osuus kannasta on pysynyt maltillisena. Vaihtotaseen alijäämän ja luottokanta-BKT-suhteen yhdistelmämittari ei viittaa luottosyklin ylikuumenemiseen.

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 suhdanneneutraalille tasolle. Tällöin vaatimus voitaisiin asettaa nollaa suuremmaksi jo luottosuhdanteen neutraalissa vaiheessa ja tarvittaessa laskea vaatimusta suhdanneperusteisesti vaikeissa talousoloissa pankkien luotonannon tukemiseksi.

Kotitalouksien velka on edelleen 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 selvästi pienempi kuin vuosina 2020–2021, jolloin lainakatto oli myös 90 %. Luottotussuhteeltaan yli 90 prosentin suuruisien lainojen osuus



Johtokunta

17.2.2026

SP/2026/106

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

uusien ensiasuntolainojen euromäärästä oli puolestaan vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä hieman pienempi kuin vuotta aiemmin.

Viime vuosina voimaan tulleet uudet asunto- ja taloyhtiöluotonottoa hillitsevät säädökset sekä nollakorkoaikaa korkeampi korkotaso ja asuntolainan korkovähennysoikeuden poistuminen hillitsevät velkaantumista.¹ Geopolitiikasta johtuva epävarmuus ja julkisen talouden velkaantumisen jatkuminen lisäävät myös osaltaan kotitalouksien varovaisuutta velanoton suhteen.

Näin ollen on perusteltua säilyttää uusien ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhde perustasollaan 95 prosentissa ja muiden uusien asuntolainojen enimmäisluototussuhde perustasollaan 90 prosentissa.

Olli Rehn
pääjohtaja

Elisa Newby
johtokunnan sihteeri

Jakelu

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

¹ Toisaalta hallituksen esitys asunto- ja asuntoyhteisölainojen sääntelyyn suunnitelluista muutoksista (HE 190/2025), joka on parhaillaan eduskunnan käsittelyssä, mahdollistaa toteutuessaan makrovakaustoimien rajoittavuuden suhdanneluonteisen muuttamisen, millä voisi makrovakausedöntiikan päätöksenteon monimutkaistamisen lisäksi olla osaltaan vaikutuksensa velkaantumiskehitykseen. Ks. tarkemmin Suomen Pankin lausunto hallituksen esityksen luonnoksesta (https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/841a40dc-0840-46c0-a8ba-42be034e1f64/6167df33-f93d-49ce-bc99-eee709d64783/LAUSUNTO_20250825051458.PDF).