



Johtokunta

Lausunto

1 (4)

11.2.2025 SP/2025/72  
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 12 k

**Julkinen** Finanssivalvonnan johtokunnan makrovakauspäätöksen julkistamisen jälkeen 25.3.2025.

## Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätöjen käytöstä

Finanssivalvonta on pyytänyt 29.1.2025 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*
- *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.*

### 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 makrovakaussäätöt

Maailmantalouden ennustetaan kasvavan tänä vuonna noin kolmen prosentin vauhtia, mutta kasvu on painottunut Yhdysvaltoihin ja kehittyvään Aasiaan. Erilaiset riskit maailmankaupalle ja kasvulle ovat kuitenkin lisääntyneet. Geopoliittisten konfliktien lisäksi presidentti Trumpin kauppaa- ja talouspolitiikka ruokkivat epävarmuutta maailmantaloudessa.

Euroalueen talouden näkymät ovat edelleen vaisut. Euroalueen inflaatio oli joulukuussa 2,4 prosenttia. Eurostatin ennakkotiedon mukaan inflaatio kiihtyi tammi-kuussa yhdellä prosenttiyksikön kymmenyksellä ja oli 2,5 prosenttia. Inflaation ennustetaan vakautuvan pysyvämmiin EKP:n 2 prosentin tavoitetasolle vuonna 2025.

Suomen Pankin joulukuun 2024 ennusteen mukaan Suomen talous supistui 0,5 % vuonna 2024 ja kasvaa 0,8 % vuonna 2025. Kansainvälisen kaupan elpyminen ja



Johtokunta

11.2.2025

SP/2025/72

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

kevenevät rahoitusolot tukevat talouskasvun elpymistä, mutta yksityisen kulutuksen ja tuotannollisten investointien kasvun ennustetaan olevan nihkeää. Vuosina 2026–2027 kasvu vahvistuu, ja BKT kasvaa 1,8 % vuonna 2026 ja 1,3 % vuonna 2027. Hinta-paineet ovat Suomessa vähäisiä, etenkin jos jätetään huomioimatta veronkiristysten hintoja nostava vaikutus.

Kotitalouksien ostovoima kääntyi kasvuun vuonna 2023, mutta heikko työmarkkinatilanne vaimensi sen vahvistumista vuonna 2024. Vaisu työmarkkinatilanne sekä veronkiristykset ja sosiaaliturvan leikkaukset jarruttavat ostovoiman paranemista vielä tänä vuonna. Korkomenojen kasvu ei enää heikennä kotitalouksien ostovoiman kehitystä. Yksityisen kulutuksen elpymistä on kuitenkin hidastanut kuluttajien edelleen heikko luottamus talouteen.

Suhdanteen ennustetaan vähitellen paranevan, kun taloudellinen epävarmuus hälvenee, rahoitusmarkkinoilla odotetaan korkotason laskevan ja Suomen vientimarkkinoiden kasvu vahvistuu. Maltillinen inflaatio ja aleneva korkotaso edesauttavat ostovoiman toipumista sekä yksityisen kulutuksen ja investointien piristymistä. Nopeaa kasvua ei kuitenkaan ole tiedossa.

Suomen vaihtotase on ollut pääasiassa alijäämäinen vuodesta 2011 lähtien, mutta vuonna 2024 vaihtotase on likimain tasapainossa. Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan vaihtotase painuu jälleen hieman alijäämäiseksi vuosina 2026 ja 2027, kun tuonti kasvaa suhteessa vientiin.

Luotonannon ylikuumenemiseen liittyvät riskit ovat tällä hetkellä hyvin vähäiset. Kokonaisluotonanto jatkui vaimeana vuoden 2024 toisella neljänneksellä. Ensisijainen riskimittari (yksityisen sektorin lainakannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama) pysyi edelleen vahvasti negatiivisena. Lainananto ei ole mainittavasti elpynyt korkojen laskusta huolimatta. Myös muiden ydinriskimittarien perusteella riski luotonannon vaarallisesta ylikuumenemisestä on tällä hetkellä hyvin pieni.

Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksin mukaan rahoitusjärjestelmä on vakaa, eikä merkkejä rahoitusmarkkinoiden häiriöistä ole heikosta suhdanteesta huolimatta. Suomalaispankkien vakavaraisuussuhdeluvut ovat hyvällä tasolla ja eurooppalaista keskitasoa korkeampia.

Järjestämättömät saamiset olivat hienoisessa kasvussa kolmannella neljänneksellä yritysluottojen vetämänä, mutta arvonalentumiset suhteessa luottokantaan säilyivät edelleen alhaisella tasolla ja Euroopan matalimpien joukossa.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen ja uusien osakeasuntojen hinnat laskivat edelleen viime vuonna edellisvuodesta, eivätkä kauppamäärät ole vielä kääntyneet nousuun. Asuntomarkkinoiden laskusuhdanne näyttäisi kuitenkin



Johtokunta

11.2.2025

SP/2025/72

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

tasaantuneen. Asuntomarkkinoiden odotetaan elpyvän maltillisesti sitä mukaa, kun korot laskevat ja talous toipuu taantumasta. Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan asuinrakentaminen piristyy selvemmin vasta vuonna 2026. Kotitalouksien velkaantuneisuus väheni edelleen vuoden 2024 kolmannella neljänneksellä ja on nyt lähes 10 prosenttiyksikköä pienempi kuin suurimmillaan maaliskuussa 2022. Uusien asuntolainojen keskiporko jatkoi laskuaan ja oli marraskuussa 2024 jo selvästi alhaisempi kuin korkeimmillaan vuoden 2023 aikana (3,3 % vs. 4,7 %). Myös asuntolainakannan keskiporko on kääntynyt laskuun korontarkistusten myötä.

Yrityssektorin velanhoitokyky on säilynyt vakaana haastavasta taloustilanteesta huolimatta. Yritysten konkurssien kasvu tasaantui vuoden 2024 loppupuolella, mutta rakennusalan ja kiinteistösijoitusmarkkinan tilanne on edelleen heikko. Jos talous toipuu ennustetusti ja markkinoiden odottamat koronlaskut toteutuvat, yritysrahoitukseen liittyvät riskit vähenevät lähitulevaisuudessa.

## 2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

EKP:n neuvosto jatkoi koronlaskuja tammikuun kokouksessaan ja laski talletuskoron, jolla se ohjaa rahapolitiikan viritystä, 2,75 prosenttiin.

EKP:n neuvosto päättää koronlaskujen tahdistusta ja mittaluokasta jokaisessa kokouksessa erikseen tuoreimpien tietojen ja kokonaisarvion perusteella, tarkastellen etenkin kolmea tekijää: inflaatiokehitystä, pohjainflaation dynamiikkaa ja rahapolitiikan välittymisen voimakkuutta.

Rahapolitiikan kiristäminen ja ohjaukorkojen nousu heinäkuusta 2022 alkaen on välittynyt voimakkaasti rahoitusmarkkinoille ja asuntomarkkinoille. Sekä yritysten että kotitalouksien velanotto on vähentynyt voimakkaasti korkojen nousun myötä. Lokakuussa 2023 euroalueen rahamarkkinakorot kääntyivät laskuun ohjaukorkojen laskuja ennakkoiden ja ne ovat jatkaneet laskuaan. Esimerkiksi 12 kk euribor, joka oli korkeimmillaan 4,2 % syyskuussa 2023, oli laskenut helmikuun alussa jo noin 1,8 prosenttiyksikköä syksyn 2023 tasolta. Korkojen lasku pienentää kotitalouksien ja yritysten lainanhoitorasitetta Suomessa nopeammin kuin muualla euroalueella, koska molemmilla sektoreilla suurin osa pankkilainoista on vaihtuvakorkoisia.

## 3 Johtopäätökset

Suomen rahoitussuhdanne on edelleen heikko. Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ydinmittareiden valossa kokonaisluotonantoon liittyvät suhdannesidonnaiset vakausriskit ovat Suomessa vähäiset. Ensijainen riskimittari eli luottojen ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama on edelleen vahvasti negatiivinen eikä täydentävien riskimittarien perusteella ole merkkejä luottosyklin ylikuumenemisestä. Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on pysynyt maltillisella tasolla huolimatta viime aikojen maailmantalouden ja kauppapolitiikan epävarmuuksista.



Johtokunta

11.2.2025

SP/2025/72

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

*Näin ollen on tarkoituksenmukaista pitää muuttuva lisöpääomavaatimus edelleen 0 prosentissa.*

Suomen Pankki näkee jatkossa perustelluksi lainsäädännön muuttamisen siten, että se mahdollistaisi muuttuvan lisöpääomavaatimuksen asettamisen ns. positiiviselle suhdanneneutraalille tasolle. Tällöin vaatimus voitaisiin asettaa nolaa suuremmaksi jo luottosuhdanteen neutraalissa vaiheessa ja tarvittaessa laskea vaatimusta suhdanneperusteisesti vaikeissa talousoloissa pankkien luotonannon tukemiseksi.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti 19.12.2023 palauttaa muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhteen lakisääteiselle perustasolle 90 prosenttiin. Päätöksen jälkeen makrovakaussympäristössä ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät enimmäisluototussuhteen muuttamista nykyisestä.

Kotitalouksien velka on vähentynyt sekä suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin että suhteessa rahoitusvaroihin. Uusien asuntolainojen keskimääräisen koon pienentymisen tasaantui vuoden 2024 kuluessa. Korkeiden luototussuhteiden (> 80 %) lainojen osuus kaikista lainoista on kasvanut hieman enimmäisluototussuhteen nostamisen jälkeen muilla kuin ensiasunnon ostajilla, mutta niiden osuus on silti nyt pienempi kuin vuonna 2021, jolloin lainakatto oli viimeksi 90 %. Myös viime vuosina voimaan tulleet asunto- ja taloyhtiöluotonottoa hillitsevät säädökset, aiempaa korkeampi korkotaso ja asuntolainan korkovähennysoikeuden poistuminen rajoittavat luottojen kasvua verrattuna aikaisempiin vuosiin.

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

Olli Rehn  
johtokunnan puheenjohtaja

Elisa Newby  
osastopäällikkö, johtokunnan sihteeri

Jakelu

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