

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussvältämisen soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 29.9.2025 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 14 §:ssä mainitun enimmäisluototussuhteen perustasollaan 90 prosentissa. Enimmäisluototussuhde ensiasunnon hankintaan otetulle luotolle säilyy myös perustasollaan 95 prosentissa.

Lisäksi Finanssivalvonnan johtokunta on päättänyt Norjan Finansdepartementetin asettamista, norjalaisten asunto- ja liikekiinteistöluottojen keskimääräisten riskipainojen alarajoista soveltamista Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin EU:n vakavaraisuusasetuksen (575/2013) artiklan 458 kohdan 5 ja Finanssivalvonnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti. Alarajan suuruus on 25 prosenttia norjalaisille asuntoluotoille ja 35 prosenttia norjalaisille liikekiinteistöluotoille. Alarajoja sovelletaan konsolidoidusti, alakonsolidoidusti sekä instituutiokohtaisesti sellaisiin luottoriskin sisäisiä malleja soveltaviin luottolaitoksiin, joiden norjalaisten asuntoluottojen määrä ylittää 37,8 mrd. Norjan kruunua ja liikekiinteistöluottojen määrä 9,3 mrd. Norjan kruunua. Liikekiinteistöluottojen riskipainojen alarajaa koskeva päätös tulee voimaan välittömästi ja asuntoluottojen riskipainojen alarajaa koskeva päätös 1.1.2026.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Suomen talous alkoi kasvaa vuoden 2024 aikana, mutta kasvu heikkeni jälleen vuoden lopulla ja tämän vuoden alkupuolella. Pieniä suhdanteen pirtymisen merkkejä on viime kuukausina kuitenkin ollut nähtävissä. Tuotannon suhdannekuvaajan mukaan Suomen talouden tuotanto kasvoi sekä huhti- että toukokuussa edellisvuodesta. Myös työttömyysasteen trendin nousu vaikuttaa kevään aikana pysähtyneen. Toisaalta asuntorakentamisen elpyminen antaa yhä odottaa itseään ja kuluttajien luottamus on edelleen heikkoa.

Suomen Pankin syyskuun 2025 väliennusteessa talouden arvioidaan kasvavan tänä vuonna 0,3 %. Vuosina 2026 ja 2027 kasvun odotetaan olevan 1,3 ja 1,7 %. Työttömyysasteen ennakoidaan silti pysyvän lähivuosina yhä korkeana. Ennusteeseen liittyy edelleen sekä negatiivisia että positiivisia riskejä. Asuntomarkkinoiden elpyminen on varovaista ja lähiajan näkymät ovat yhä epävarmat Suomen talouteen ja kansainväliseen kauppa- ja geopolitiikkaan liittyvien riskien vuoksi.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ydinriskimittareiden kehityksen perusteella rahoitussuhdanteessa ei ole havaittavissa selkeää käännettä ylöspäin. Ensisijaisen riskimittarin eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeaman arvo oli vuoden ensimmäisellä neljänneksellä -16,9 prosenttiyksikköä laajalla luottokannan määritelmällä ja -11,8 prosenttiyksikköä suppealla määritelmällä mitattuna.

Kokonaisluotonanto pysyi vaisuna vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä, ja lainakannat ovat supistuneet lukuun ottamatta asuntoyhteisölainoja. Luottojen kysynnän arvioidaan elpyvän lähivuosina, mutta sekä kotitalous- että yrityslainojen kannan kasvun ennakoidaan pysyvän maltillisena. Täydentävät riskimittarit eivät nekään viittaa kokonaisluotonantoon liittyvien suhdanneluonteisten vakausuhkien kasvuun.

Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan

Asuntomarkkinoiden vähittäinen elpyminen on jatkunut. Vanhojen asuntojen kauppa on hiljalleen vilkastunut viimeksi kuluneen vuoden aikana, mikä on lisännyt uusien asuntolainojen nostoja kahdesta edellisestä vuodesta. Uusien sijoitusasuntolainojen euromäärä on kasvanut suhteellisesti enemmän kuin omistusasuntolainojen. Asuntojen kysyntä on pysynyt kokonaisuutena vaisuna verrattuna markkinoilla olevaan tarjontaan. Tämä on pitänyt asuntojen hinnat pääosin alavireisinä koko maassa ja pitkittänyt etenkin uudisrakentamisen matalasuhdannetta.

Kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvät haavoittuvuudet ovat jossain määrin lievittyneet viime vuosina. Kotitalouksien kokonaisvelat ja asuntolainakanta ovat pienentyneet vuodesta 2022 suhteessa kasvaneisiin nimellisiin tuloihin. Lainojen korkomenot suhteessa tuloihin ovat pienemmät kuin suurimmillaan vuosina 2023–2024 mutta selvästi suuremmat kuin sitä ennen poikkeuksellisen alhaisten korkojen aikana. Kotitalouksien halukkuus ottaa uutta velkaa on toistaiseksi maltillista yleisen epävarmuuden ja korkeana pysyttelevän työttömyyden vuoksi. Lainanoton arvioidaan elpyvän lähivuosina rauhallisesti, eikä velan määrän suhteessa tuloihin odoteta juuri kasvavan nykyisestä.

Rahoitusvakauteen kohdistuvien negatiivisten tai positiivisten riskien poikkeuksellisesta kasvusta ei ole toistaiseksi merkkejä. Analyysissa 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 perustasolta ei tällä hetkellä ole. Asuntoluotonantoon ja kotitalouksien velkaantumiseen liittyviä riskejä ja pidemmän aikavälin haavoittuvuuksia sekä niihin vaikuttavia toimintaympäristön ja lainsäädännön muutoksia tulee kuitenkin seurata tarkasti.

Norjan asunto- ja liikekiinteistöluottojen riskipainoalarajojen soveltaminen

Norjan makrovakausriskiviranomaisena toimiva valtiovarainministeriö (Finansdepartementet) päätti 6.12.2024 pidentää EU:n vakavaraisuusasetuksen (CRR) artiklan 458.10 poikkeussäännöksen perusteella asetettujen sisäisiä malleja soveltavien IRB-luottolaitosten asunto- ja liikekiinteistöluottojen pankkikohtaisten keskimääräisten riskipainojen alarajojen voimassaoloa vuoden 2026 loppuun asti siten, että asuntoluottojen riskipainojen alarajaa nostetaan aiemmasta 20 prosentista 25 prosenttiin 1.7.2025 alkaen ja liikekiinteistöluottojen riskipainojen alaraja pysyy ennallaan 35 prosentissa. Finansdepartementet toimitti 13.1.2025 päivitetyt notifikaatiot riskipainojen alarajoista EU-viranomaisille.

Asuntoluottojen riskipainojen alarajan korotus 25 prosenttiin perustuu Finansdepartementetin notifikaation mukaan ensisijaisesti päivitettyihin asuntoluottojen maksukyvyttömyystodennäköisyyden ja tappio-osuuden arvioihin, joista on laskettu vastaavat, lattioiden mitoitusta ohjaavat riskipainot EU:n vakavaraisuusasetuksen mukaisella laskentakaavalla. Lisäksi mitoituksen perusteena on käytetty Norge Bank:n analyysia, jossa riskipainojen tarvetta on arvioitu 1990-luvun pankkikriisin tietojen perusteella.

Uudessa 10.4.2025 päivitettyssä Finansdepartementetin notifikaatiossa asuntoluottojen riskipainojen alarajan korotus ei perustu (CRR) artiklan 458.10 poikkeussäännökseen vaan noudattaa pääsääntöistä artiklan 458 ETA-tason hyväksymismenettelyä. EFTA:n valvontaviranomainen päätti 11.6.2025, että se ei ESRB:n ja EBA:n lausuntojen mukaisesti ehdota EFTA:n pysyvälle komitealle Norjan asuntoluottojen riskipainoja koskevan Finansdepartementetin päätöksen vastustamista.¹ Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) hyväksyi 9.7.2025 suosituksen Norjan riskipainolattioiden soveltamisesta (resiprokointi) muissa EU/ETA-maissa Finansdepartementetin pyynnön mukaisesti.

ESRB suosittelee molempien riskipainojen alarajojen soveltamista sekä konsolidoidulla, alakonsolidoidulla että instituutiotasolla. ESRB:n suosituksen mukaiset luottomäärälliset kynnsarvot riskipainojen alarajojen soveltamiseen luottolaitoksille (konsolidoidulla tasolla) ovat notifikaatioiden mukaisesti 37,8 mrd. Norjan kruunua asuntoluotoille ja 9,3 mrd. Norjan kruunua

¹ <https://www.eftasurv.int/cms/sites/default/files/documents/gopro/Case%2093707%20College%20Decision%20081%2025%20COL%20-%20Norway%20-%20Notification%20under%20Art%20458%20CRR.pdf>

29.9.2025

FIVA/2025/1277

Julkinen

liikekiinteistöluotoille. Alarajoja suositellaan sovellettavan viimeistään kolme kuukautta ESRB:n suosituksen julkaisemisesta.

Finansdepartementet päätti vastaavista riskipainojen alarajoista alun perin joulukuussa 2020, jolloin alarajojen tasoksi asetettiin asuntoluotoille 20 % ja liikekiinteistöluotoille 35 % alkaen 31.12.2020 kahdeksi vuodeksi. Joulukuussa 2022 Finansdepartementet pidensi em. riskipainojen alarajojen voimassaoloa edelleen kahdella vuodella vuoden 2024 loppuun.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti norjalaisten asuntolainojen ja liikekiinteistölainojen Finansdepartementetin määrittämien riskipainojen alarajojen soveltamisesta luottoriskin sisäisiä malleja soveltaviin suomalaisiin luottolaitoksiin ensimmäisen kerran elokuussa 2021. Helmikuussa 2023 riskipainojen alarajojen voimassaoloa päätettiin jatkaa.

EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 alakohdan 5 mukaan muut jäsenvaltiot voivat tunnustaa artiklan 458 mukaisesti hyväksytyt toimenpiteet ja soveltaa niitä jäsenvaltiossa toimiluvan saaneisiin laitoksiin, joilla on sivuliikkeitä tai vastuita siinä jäsenvaltiossa, jolla on lupa soveltaa kyseisiä toimenpiteitä. Alakohdan 7 mukaan jäsenvaltion on päättäessä, hyväksyykö se tämän artiklan mukaisesti annetut toimenpiteet, otettava huomioon alakohdassa 4 säädetyt kriteerit.

Finanssivalvonta on ottanut huomioon vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 alakohdassa 4 säädetyt kriteerit ja näkee, että notifikaatioissa esitetyt perustelut osoittavat, että kyseisten makrovakausriskien tai järjestelmäriskien intensiteetin muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, että ne muodostavat uhkan jäsenvaltion rahoitusvakaudelle ja, että vakavaraisuusasetuksessa ja luottolaitosdirektiivissä 2013/36/EU vahvistetut makrotason vakauden väliaineet eivät ole niin soveltuvia ja tehokkaita käsittelemään havaittua makrovakausriskiä tai järjestelmäriskiä kuin ehdotetut riskipainojen alarajat. Lisäksi Finanssivalvonnan mukaan alarajat eivät aiheuta suhteettomia kielteisiä vaikutuksia muiden jäsenvaltioiden tai koko unionin rahoitusjärjestelmään kokonaisuudessaan tai osittain muodostamalla tai luomalla esteen sisämarkkinoiden toiminnalle sekä edistävät finanssimarkkinoiden vakautta laajemmin ja kansainvälisesti.

Norjan riskipainojen alarajojen soveltamista Suomessa puoltavat myös tarve vahvistaa makrovakaupolitiikan vaikuttavuutta, että tukea kilpailun tasapuolisuutta luottolaitosten välillä. Omissa arvioissaan ESRB ja Euroopan Pankkiviranomainen (EBA) tunnistavat rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit, joiden torjumiseksi päivitetty asuntoluottojen riskipainojen alaraja on asetettu. ESRB ja EBA eivät katso Norjan muutetulla riskipainojen alarajalla

29.9.2025

FIVA/2025/1277

Julkinen

olevan merkittävää negatiivista vaikutusta sisämarkkinoiden toimintaan eivätkä vastusta alarajan muutosta.² Viranomaiset kuitenkin kehottavat Norjan viranomaista jatkamaan muutetun lattian mitoituksen arviointia ja tarkistamaan mitoitusta siinä tapauksessa, että se ei enää ole oikeasuhteinen järjestelmäriskien tasoon nähden. Viranomaiset korostavat myös tarvetta välttää riskipainolattioiden päällekkäisyyksiä muiden mikro- ja makrovaatusvaatimusten kanssa.

Tuoreimpien tietojen valossa asuntoluottojen riskipainolattian korottamisella ei olisi merkittävää välitöntä vaikutusta suomalaisiin luottolaitoksiin. Norjalaisten sisäisten mallien menetelmien alaisten asuntoluottojen keskimääräinen riskipaino on ollut vuoden 2024 jälkipuoliskolla ja vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä hyvin lähellä korotetun riskipainolattian 25 prosentin tasoa. Liikekiinteistöluottojen riskipainolattian ei myöskään arvioida tällä hetkellä vaikuttavan suomalaispankkien efektiivisiin pääomavaatimuksiin sovellettavaa riskipainolattiaa kireämpien mikrovalvonnallisten mallirajoitteiden vuoksi.

Finanssivalvonta ei näe perusteita poiketa Finansdepartementetin ehdottamista instituutiokohtaisista kynnysarvoista, joita myös ESRB suosittelee. Näiden mukaan asuntoluottojen riskipainojen alarajaa sovelletaan, jos luottolaitoksen asuntoluotonanto Norjassa ylittää 37,8 mrd. Norjan kruunua ja liikekiinteistöluottojen riskipainojen alarajaa sovelletaan, jos luottolaitoksen liikekiinteistöluotonanto Norjassa ylittää 9,3 mrd. Norjan kruunua. Alarajojen soveltaminen on finanssimarkkinoiden vakauden edistämiseksi perusteltua toteuttaa ESRB:n suosituksen mukaisesti konsolidoidulla, alakonsolidoidulla ja instituutiotasolla.

Liikekiinteistöluottojen riskipainojen alarajan säilyessä ennallaan 35 prosentissa, sitä koskevan päätöksen voimaantulo ei Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan edellytä erityistä siirtymäaika, vaan riskipainojen alaraja voidaan saattaa voimaan välittömästi. Sen sijaan 20 prosentista 25 prosenttiin kohoavan asuntoluottojen riskipainojen alarajan voimaantulossa on perusteltua noudattaa 3 kuukauden siirtymäaika.

Sisäisiä malleja soveltaville luottolaitoksille varattiin 25.8.2025 hallintolain (434/2003) 34 §:n mukaisesti tilaisuus ennen asian ratkaisemista lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Finanssivalvonta vastaanotti kirjallisen vastineen Nordea Bank Abp:ltä.

² https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/other/esrb_opinion250617~842477708f.en.pdf?2eff4358244b1add48f431f5655089e3 ja <https://www.eba.europa.eu/publications-and-media/press-releases/eba-issues-opinion-measure-address-macroprudential-risk-following-notification-norwegian-ministry>

Vastineen mukaan Nordea Bank Abp ei lähtökohtaisesti vastusta Norjan riskipainojen alarajojen soveltamista suomalaisiin luottolaitoksiin. Toimenpide yhtenäistää Nordea Bank Abp:n näkemyksen mukaan kilpailuolosuhteita ETA-alueen sisämarkkinoilla.

Nordea Bank Abp myös toteaa, että asuntokiinteistöjä koskeva riskipainojen alaraja joissakin tapauksissa voi johtaa korkeampiin riskipainoihin sisäisiä malleja käyttäville luottolaitoksille kuin standardimalleja käyttäville luottolaitoksille.

Nordea Bank Abp toivoo, että viranomaisten analyysi eri vaatimusten kattamien riskien päällekkäisyyksistä olisi syvällisempää eikä keskittyisi vain eri vaatimusten (esim. mikro- ja makrovakaudellisten vaatimukset) erilaisiin tarkoituksiin. Nordea Bank Abp myös katsoo, että tältä osin harmonisointi olisi tärkeää EU-alueella.

Lisäksi Nordea Bank Abp odottaa viranomaisten asteittain poistavan riskipainojen alarajoja kokonaisriskipainolattian tullessa voimaan sekä myös muiden vaatimusten päällekkäisyyksien vähentämiseksi.