



Johtokunta

Lausunto

1 (6)

13.8.2025

SP/2025/306

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan makrovakauspäätöksen julkistamisen jälkeen 30.9.2025.

Lausunto Finanssivalvonnan johtajan esityksestä koskien makrovakaussäätövälineiden käyttöä

Finanssivalvonta on 24.7.2025 pyytänyt 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.*

Lisäksi Finanssivalvonnan johtaja esittää, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää:

- *Norjan Finansdepartementetin asettamista, norjalaisten asunto- ja liikekiinteistöluottojen keskimääräisten riskipainojen alarajoista sovellettavaksi Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin EU:n vakavaraisuusasetuksen (575/2013) artiklan 458 kohdan 5 ja Finanssivalvonasta 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 sisäisiin 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.*

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.*

Lisäksi Suomen Pankki toteaa, että on perusteltua

- *soveltaa Norjan makrovakaussäätöasettamaa norjalaisten asunto- ja liikekiinteistöluottojen keskimääräisten riskipainojen alarajoja Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin.*



Johtokunta

Lausunto

2 (6)

13.8.2025

SP/2025/306

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakaushälykymät

Yhdysvaltojen protektionistinen kauppapolitiikka ja talouspolitiikan ennakoimattomuus painavat edelleen kasvua kaikkialla huolimatta jo sovitusta tullisopimuksesta.

Euroalueen talouskasvu on eurojärjestelmän kesäkuun ennusteen mukaan hiljalleen vahvistumassa kuluvaan vuoden 0,9 prosentista 1,1 ja 1,3 prosenttiin vuosina 2026 ja 2027. Toteutunut kasvu on tilastojen mukaan ollut pitkälti ennustetun kaltaista, mutta yritysten pyrkimys ennakoida Yhdysvaltojen aiempaa korkeampia tuontituloja vaikeuttaa tilastojen tulkintaa ja todellisen kasvuvireen havaitsemista. Euroopan unionin ja Yhdysvaltojen kauppasopimus nostaa tullitasoja huomattavasti kesäkuussa ennustetusta, joten osa ennusteen negatiivisista riskeistä on jo toteutunut. Epävarmuus on toisaalta hieman vähentynyt.

Euroalueen inflaatio oli ennakkotietojen mukaan heinäkuussa 2,0 prosenttia, kuten kesäkuussakin. Pidemmän aikavälin hintapaineita heijasteleva pohjainflaatio pysyi 2,3 prosentissa. Eurojärjestelmän kesäkuun 2025 ennusteen mukaan inflaatio on vakautumassa keskipitkällä aikavälillä EKP:n 2 prosentin tavoitteeseen, vaikka se lyhyellä aikavälillä alittaakin tavoitteen energiahintojen laskun takia. Keskipitkän aikavälin inflaatio-odotukset ovat ankuroituneet 2 prosentin tasolle.

Suomen talous alkoi kasvaa vuoden 2024 aikana, ja Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan kasvu jatkuu maltillisena lähivuodet. Kasvuriskit ovat kuitenkin edelleen alasuuntaisia. Työmarkkinoilla matalasuhdanne jatkuu ja työttömyysasteen trendi nousi edelleen kesäkuussa.

Kuluttajien luottamus Suomen talouden kehitykseen on edelleen historiaansa nähden heikkoa, vaikka luottamus onkin viime kuukausina parantunut. Kuluttajien kokemaa työttömyyden uhkaa on kasvanut, mikä jarruttaa kysynnän kasvua niin asuntomarkkinoilla kuin taloudessa laajemminkin.

Kotitalouksien reaaliset käytettävissä olevat tulot eli ostovoima kasvoi viime vuonna tasaisesti, mutta kasvu hidastui vuoden 2025 alussa. Reaaliset keskiansiot kasvavat tällä hetkellä selvästi sovittujen palkankorotusten ja maltillisen inflaation ansiosta, mutta työllisyyden heikkeneminen, veronkiristykset ja sosiaaliturvan leikkaukset pienentävät osaltaan kaikkien kotitalouksien yhteenlaskettuja käytettävissä olevia tuloja. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvusta suurin osa on mennyt säästöön ja kulutuskysyntä pysynyt heikkona. Säästämisaste oli 5 % vuoden ensimmäisellä neljänneksellä.

Asuinrakentamisen lasku on taittunut, mutta selkeää käännettä parempaan ei ole vielä tapahtunut. Asuinrakentamiseen myönnettyjen uusien lupien ja erityisesti aloitettujen hankkeiden määrä on jämähtänyt matalalle tasolle, eikä indikoi suhdanteen nopeaa paranemista. Vaikka teollisuusrakentamisessa on nähty



Johtokunta

13.8.2025

SP/2025/306

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

pieniä kasvun merkkejä vuoden 2025 alkupuolella, rakentamisen laajempi käynnistyminen on jälleen lykkääntynyt, eikä merkkejä nopeasta piristymisestä nykyiseltä hyvin alhaiselta tasolta ole nähtävillä.

Suomen vaihtotase on ollut pääasiassa alijäämäinen vuodesta 2011 lähtien. Vaihtotase painui vuoden ensimmäisellä neljänneksellä takaisin miinukselle viime vuoden lopun hienoisen vahvistumisen jälkeen, ja alijäämän ennustetaan jatkuvan lähivuosina.

Luotonannon ylikuumenemiseen liittyvät riskit ovat tällä hetkellä hyvin vähäiset. Kokonaisluotonanto jatkui vaimeana vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä. Ensisijainen riskimittari (yksityisen sektorin lainakannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama) on ollut pitkään vahvasti negatiivinen ja painui vuoden alussa syklin matalimmalle tasolle. Lainananto ei ole mainittavasti elpynyt korkojen laskusta huolimatta. Muidenkaan ydinriskimittarien perusteella riskiä luotonnon vaarallisesta ylikuumenemisestä ei tällä hetkellä ole.

Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi palautui toukokuussa kevään piikitään, ja on nyt suunnilleen samalla tasolla kuin viime vuodenvaihteessa. Merkkejä rahoitusmarkkinahäiriöistä ei siis tällä mittarilla ole heikosta suhdannetilanteesta huolimatta. Suomalaispankkien vakavaraisuussuhdeluvut ovat vuoden alun hienoisesta laskustaan huolimatta hyvällä tasolla ja eurooppalaista keskitasoa korkeampia.

Pankkien järjestämättömien luottojen kasvu taittui vuoden alussa sekä yritysettä kotitalousluotoissa. Arvonalentumiset suhteessa luottokantaan säilyivät edelleen alhaisella tasolla ja Euroopan matalimpien joukossa.

Asuntomarkkinoiden varovainen elpyminen jatkui vuoden 2025 alkupuoliskolla kauppamäärien ja lainanostojen perusteella. Lainojen koko on edelleen pienempi kuin huippuvuosina, ja asuntojen hintojen kääntyminen nousuun on viivästynyt aiemmin odotetusta. Asuntomarkkinoiden suhdanteen odotetaan vahvistuvan vähitellen, kun kotitalouksien ja sijoittajien taloudellinen tilanne kohenee.

Asuntoluotonantoon liittyvät rakenteelliset haavoittuvuudet ovat lievittyneet. Kotitalouksien velkaantumisaste laski edelleen vuoden 2025 alussa, kun lainavelat pysyivät lähes samalla tasolla kuin edellisellä neljänneksellä käytettävissä olevien tulojen kasvusta huolimatta. Velkaantumisaste on jo noin 12 prosenttiyksikköä pienempi kuin suurimmillaan maaliskuussa 2022. Merkille pantavaa on, että velkaantumisasteen supistuminen on tapahtunut pääasiassa asuntolainojen pientymisen kautta suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Asuntolainakannan supistuminen puolestaan johtuu omistusasuntolainakannan pienenemisestä samalla kun sijoitusasuntojen lainakanta on elpynyt ja kasvoi toukokuussa jo lähes 3 prosentin vauhtia.



Johtokunta

13.8.2025

SP/2025/306

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

Yrityssektorin velanhoitokyky on kokonaisuutena säilynyt vakaana ja luottoriskit maltillisina vaikeasta taloustilanteesta huolimatta, mitä on osaltaan tukenut korkotason lasku. Rakennusalan luottoriski on kuitenkin edelleen korkea, ja konkurssit ovat kesän 2025 aikana edelleen nopeasti lisääntyneet. Vaikka ennustettu talouden toipuminen parantaisi toteutuessaan yritysten toimintaympäristöä, aiempaa korkeammat tullitasot voivat johtaa erityisesti Yhdysvaltojen kaupasta riippuvaisten yritysten vaikeuksien lisääntymiseen.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

EKP:n neuvosto päätti pitää ohjauskorot ennallaan heinäkuun kokouksessaan, joten talletuskorko, jolla se ohjaa rahapolitiikan viritystä, on edelleen 2,0 prosenttia. Ohjauskorko on nyt 2 prosenttiyksikköä pienempi kuin kesäkuussa 2024, jolloin EKP aloitti keventämään rahapolitiikkaansa. Rahoitusmarkkinoilla odotetaan koron pysyvän jatkossakin suunnilleen tällä tasolla.

EKP:n neuvosto päättää rahapolitiikastaan jatkossakin tuoreimpien tietojen perusteella kokous kerrallaan, eikä sitoudu ennalta mihinkään tiettyyn korkouraan. Se säilyttää täyden toimintavapauden suuren epävarmuuden vallitessa.

Sekä yritykset että kotitaloudet vähensivät viime vuosina voimakkaasti velanottoaan korkojen nousun myötä. Makrovakauseräpolitiikka voimisti osaltaan rahapolitiikan kiristävää vaikutusta Suomessa, jossa talouden suhdanne heikkeni selvästi muuta euroaluetta enemmän.¹

Rahapolitiikan keventäminen ja ohjauskorkojen lasku kesäkuusta 2024 alkaen on välittynyt rahoitusmarkkinoille. Esimerkiksi 12 kk euribor on keväästä lähtien ollut 2 prosentin tuntumassa, eli reilut 2 prosenttiyksikköä matalampi kuin syksyn 2023 korkeimmalla tasollaan. Vaikka rahoitusmarkkinoilla ei tällä hetkellä odoteta merkittäviä uusia koronlaskuja, aiemmat koronlaskut pienentävät edelleen jonkin verran kotitalouksien ja yritysten lainanhoitorasitetta korontarkistusten myötä.

Inflaation hidastuminen ja sen mahdollistama rahapolitiikan keventäminen on osaltaan vahvistanut kotitalouksien ostovoimaa. Nettokorkomenot ovat Suomessa viime kuukausina olleet kokonaisuutena ostovoimaa kasvattava tekijä. Samalla, vaikka julkisen talouden tervehdyttäminen on välttämätöntä huolestuttavan velkaantumiskehityksen pysäyttämiseksi, lyhyellä aikavälillä finanssipolitiikka

¹ Enimmäisluototussuhteen kiristäminen 90 prosentista 85 prosenttiin tuli voimaan vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä samaan aikaan kun markkinakorot olivat jo nousussa, mikä Finanssivalvonnan analyysin perusteella osaltaan vähensi kotitalouksien lainanottoa ja mahdollisesti myös likviditeettipuskureita. Lainakatto nostettiin takaisin 90 % tasolle vuoden 2023 lopussa, kun rahamarkkinakorot olivat jo kääntyneet laskuun inflaation hidastuttua ja ohjauskorkojen laskua ennakkoiden.



Johtokunta

13.8.2025 SP/2025/306
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

pienentää kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja niin tulonsiirtojen pienenemisen kuin veronkorotustenkin takia.

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. Yksityisen sektorin velanhoitorasitus on vähentynyt, mutta on luonnollisesti edelleen suurempi kuin ennen vuotta 2022 keskimäärin, jolloin nollakorot pitivät sen poikkeuksellisen pienenä.

Rahoitussuhdanteen nopeasta toipumisesta ei ole merkkejä, vaikka korkojen lasku onkin helpottanut tilannetta. 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 vähentynyt sekä suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin että suhteessa rahoitusvaroihin. Uusien asuntolainojen keskikoko on pienentynyt. Korkeiden luottotussuhteiden lainojen osuus kaikista lainoista on hieman lisääntynyt sen jälkeen, kun enimmäisluottotussuhde nostettiin takaisin perustasolle 90 prosenttiin vuoden 2024 alussa, mutta on edelleen selvästi pienempi kuin vuonna 2021, jolloin lainakatto oli viimeksi 90 %. Lisäksi viime vuosina voimaan tulleet uudet asunto- ja taloyhtiöluotonottoa hillitsevät säädökset sekä aiempaa korkeampi korkotaso ja asuntolainan korkovähennysoikeuden poistuminen rajoittavat luottojen kasvua verrattuna aikaisempiin vuosiin.

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



Johtokunta

13.8.2025 SP/2025/306
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

Norjan makrovakausriskiviranomaisena toimiva valtiovarainministeriö päätti 6.12.2024 pidentää EU:n vakavaraisuusasetuksen (CRR) artiklan 458.10 poikkeussäännöksen perusteella asetettujen IRB-luottolaitosten asunto- ja liikekiinteistöluottojen pankkikohtaisten keskimääräisten riskipainojen alarajojen voimassaoloa vuoden 2026 loppuun asti. Päätöksen mukaisesti asuntoluottojen riskipainojen alarajaa nostetaan aiemmasta 20 prosentista 25 prosenttiin 1.7.2025 alkaen ja liikekiinteistöluottojen riskipainojen alaraja pysyy ennallaan 35 prosentissa.

Uudessa 10.4.2025 päivitetystä 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 pysyväälle komitealle Norjan asuntoluottojen riskipainoja koskevan Finansdepartementetin päätöksen vastustamista.

ESRB suosittelee molempien riskipainojen alarajojen soveltamista sekä konsolidoidulla, alakonsolidoidulla että instituutiotasolla. Soveltamista suositellaan tehtävän viimeistään kolme kuukautta ESRB:n suosituksen julkaisemisesta. Poikkeamiselle ESRB:n suosituksesta ei ole erityisiä syitä.

Näin ollen on perusteltua soveltaa Norjan makrovakausriskiviranomaisen riskipainojen alarajoja koskevia päätöksiä Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin siten, että liikekiinteistöluottojen riskipainojen alarajaa koskeva päätös tulee voimaan välittömästi ja asuntoluottojen riskipainojen alarajaa koskeva päätös 1.1.2026.

Olli Rehn
pääjohtaja

Elisa Newby
johtokunnan sihteeri

Jakelu

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