

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakausvälineiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 30.9.2026 päättänyt:

- *asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä*
- *jatkaa luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:n mukaisesti 29.6.2026 tehdyn enimmäisluototussuhteen korotuspäätöksen voimassaoloa. Päätöksellä nostettiin muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 95 prosenttiin asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Enimmäisluototussuhde ensiasunnon hankintaan otetulle luotolle säilyy perustasollaan 95 prosentissa.*

Lisäksi Finanssivalvonnan johtokunta on päättänyt hyväksyä luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4d §:n ja Finanssivalvonnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti Tanskan makrovakausviranomaisen (Skatte- og Vækstministeriet) 29.6.2026 asettaman 7 %:n suuruisen sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen sovellettavaksi päätöksen mukaisesti ja siinä määrätyin poikkeuksin sellaisiin suomalaisten luottolaitosten tanskalaisiin saataviin, jotka kohdistuvat kiinteistösektorilla toimiviin yhteisöihin. Vaatimusta sovelletaan sekä konsolidoidulla että yhtiökohtaisella tasolla konsolidointiryhmiin ja luottolaitoksiin, joiden kyseiset Tanskaan kohdistuvat saatavat ylittävät 200 miljoonaa euroa. Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen ja Suomen kansallisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen kattamien riskien päällekkäisyyden takia (vaatimukset kohdistuvat samoihin vastuisiin) luottolaitoksen on luottolaitoksista annetun lain 10 luvun 9 § 3 momentin mukaisesti täytettävä vaatimuksista vain korkeampi. Vaatimus tulee voimaan välittömästi ilman erillistä siirtymäaikaa.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmantalouden näkymiä on hallinnut kesän ja alkusyksyn ajan Lähi-idän kriisi ja sen aiheuttamat häiriöt energiamarkkinoille. Lähi-idän jännitteisen ja nopeasti muuttuvan tilanteen vuoksi talousnäkymiin liittyy yhä merkittävää epävarmuutta. Euroalueella talous on kuitenkin kehittynyt odotettua suotuisammin, ja Euroopan keskuspankki vahvisti syyskuussa hieman ennustettaan tämän ja ensi vuoden talouskasvusta.

Suomen talous kehittyi alkuvuoden aikana virkeästi. Viennin suotuisan kehityksen ohella talouskasvua ovat tukeneet yksityiset tuotannolliset investoinnit, joita on kasvattanut erityisesti datakeskusten rakentaminen. Myös yksityinen kulutus piristyi viime vuoden lopulla ja tämän vuoden alussa. Suomen Pankin syyskuun 2026 väliennusteen suhdannekuva on aiempaa selvästi positiivisempi. Ennusteen mukaan talous kasvaa tänä vuonna 1,7 % ja ensi vuonna 1,6 %. Vuonna 2028 kasvu hidastuu 1,3 prosenttiin. Ennusteen ylä- ja alasuuntaiset riskit ovat kokonaisuutena tasapainossa. Lähi-idän geopolittinen tilanne ja sen vaikutus energian hintaan on edelleen merkittävin

30.9.2026

FIVA/2026/1340

Julkinen

ennustettua talouskasvua varjostava epävarmuustekijä. Investointien ja kulutuksen ennakoitua ripeämpi kasvu voivat puolestaan vauhdittaa kasvua ennustettua enemmän. Toisaalta kulutuksen elpyminen voisi kuitenkin jäädä ennustettua hitaammaksi, jos kotitalouksien ostovoima ja luottamus kehittyisivät odotettua heikommin.

Riskimittareiden perusteella rahoitussuhdanteen ylikuumenemiseen viittaavat riskit ovat edelleen vähäisiä. Ensisijainen riskimittari, eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama, laski vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä syklin toistaiseksi matalimmalle tasolle (-21,5 prosenttiyksikköä). Myös suppealla luottokannan määritelmällä laskettu trendipoikkeama painui syklin matalimmalle tasolle (-13,1 prosenttiyksikköä). Muidenkaan riskimittareiden perusteella luottosuhdanteeseen liittyvien järjestelmäriskien laaja-alaista kasvua ei ole havaittavissa. Yrityslainakannan kasvu kiihtyi kesällä, mutta kotitalouksien lainakannan kehitys on pysynyt vaisuna. Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on palautunut normaalille tasolle oltuaan lievästi koholla alkukeväästä. Näistä syistä muuttuva lisäpääomavaatimus on perusteltua säilyttää 0,0 prosentissa.

Ei muutoksia enimmäisluototussuhteiden tasoihin

Finanssivalvonnan johtokunta päätti 29.6.2026 nostaa muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttiyksiköllä 95 prosenttiin asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:n mukaisesti. Päätös tuli voimaan 1.7.2026.

Suomen asuntomarkkinoiden heikko suhdanne on jatkunut jo usean vuoden ajan. Asuntomarkkinat ovat saatavilla olevien tilastotietojen valossa edelleen laskusuhdanteessa. Asuntokaupan ja -luotonannon kehitys oli kesällä vaisua, ja vanhojen asuntojen hinnat jatkoivat laskuaan vuotta aiemmasta. Asuntojen hintojen pitkään jatkunut lasku kertoo kysynnän olevan edelleen heikkoa tarjontaan nähden. Myös uusien asuntojen rakentaminen ja kauppa pysyivät vähäisinä. Lähi-idän konfliktin seurauksena nousseet markkinakorot ovat nostaneet uusien ja monien vanhojenkin asuntolainojen korkoja.

Suomen talous kasvoi viimeaikaisten tietojen valossa odotettua vahvemmin alkuvuonna. Kuluttajien luottamus talouteen ja etenkin odotukset Suomen taloudesta kohenivat kesällä mutta heikkenivät syyskuussa. Lainanottoaika-keet ovat vähitellen lisääntyneet, kun taas aiheet ostaa asunto ovat pysyneet tavanomaista vähäisempinä. Luottolaitokset ovat viestineet asuntolainakysynnän vilkastuneen kesällä muun muassa asuntorahoitusta koskevia

30.9.2026

FIVA/2026/1340

Julkinen

vaatimuksia keventäneiden sääntelymuutosten seurauksena.¹ Näiden asuntomarkkinoiden piristymisen kannalta myönteisten tekijöiden pysyvyydestä ja vaikutuksista asuntokauppaan ja lainanottoon ei kuitenkaan ole vielä selkeitä näyttöjä.

Kotitalouksien velkaantuneisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin on edelleen pienentynyt, joskin pienentyminen näytti hieman tasaantuneen vuoden 2026 alkupuolella. Kotitalouksien velkaantuneisuuden lähes neljä vuotta yhtä jaksaisesti kestänyt lasku on lievittänyt asuntoluotonantoon liittyviä haavoittuvuuksia ja välittömiä vakausuhkia.

Jos Suomen talous kehittyy ennusteiden mukaisesti, asuntomarkkinoiden odotetaan vähitellen vilkastuvan. Asuntoluotonantoon liittyvien rahoitusvakusriskien odotetaan tällaisessa skenaariossa pysyvän maltillisina. Ennakoitua heikompi talouden kehitys esimerkiksi kauppaa- ja geopolittisten jännitteiden ja konfliktien seurauksena voisi viivästyttää asuntomarkkinoiden elpymistä ja kasvattaa luottoriskejä lyhyellä aikavälillä (negatiivinen riski). Epävarmuuden nopea hälveneminen ja odotettua selvästi suotuisampi talouskehitys voisivat puolestaan vauhdittaa asuntomarkkinoita ja lainanottoa. Tämä voisi kasvattaa rahoitusvakauden riskejä ja haavoittuvuuksia keskipitkällä aikavälillä.

Finanssivalvonnan arvion mukaan Suomen asuntomarkkinat ovat edelleen laskusuhdanteessa eikä talouden laajemmasta kuvasta poiketen asunto- ja luottomarkkinoiden suhdannekäänteestä ole vielä selviä merkkejä. Erityisesti Lähi-idän tilanteeseen liittyvä epävarmuus ja konfliktista aiheutuvat kielteiset markkina- ja talousvaikutukset voivat edelleen lykätä asuntomarkkinoiden ennakoitua elpymistä ja pitkittää laskusuhdannetta. Näistä syistä Finanssivalvonnan johtokunnan 29.6.2026 tekemää väliaikaista enimmäisluototussuhteen kevennyspäättöstä on edelleen perusteltua jatkaa asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Enimmäisluototussuhteen väliaikainen kevennys voi tukea asuntomarkkinoiden toimintaa parantamalla etenkin niiden kotitalouksien mahdollisuuksia vaihtaa asuntoa, joiden nykyinen asuntolaina on suuri suhteessa asunnon arvoon aiemman suuren lainan ja/tai asuntojen hintojen laskun vuoksi. Kevennys sallii myös muiden asunnonvaihtajien ja lisäksi asuntosijoittajien ottaa aiempaa suuremman asuntolainan suhteessa vakuuksiin, mikä voi lisätä kysyntää asuntomarkkinoilla. Kevennyksen vaikutusten asuntomarkkinoihin ja kotitalouksien kokonaisvelkaantumiseen ja sitä kautta asuntoluotonantoon liittyviin rahoitusvakausriskeihin arvioidaan lyhyellä aikavälillä jäävän kokonaisuudessaan maltillisiksi.

Finanssivalvonta seuraa ja arvioi asuntomarkkinoiden tilannetta ja edellytyksiä jatkaa enimmäisluototussuhteen kevennyspäättöksen voimassaoloa

¹ Esimerkiksi uusien asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuaika piteni kesäkuussa 30 vuodesta 40 vuoteen

30.9.2026

FIVA/2026/1340

Julkinen

neljännesvuosittain. Muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettavien luottojen enimmäisluototussuhde on perusteltua palauttaa perustasolleen 90 prosenttiin, kun perustasolta poikkeamiselle ei enää ole laissa esitettyjä, asuntomarkkinoiden laskusuhdanteeseen liittyviä perusteita.

Tanskan vero- ja kasvuministeriön asettaman sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen hyväksyminen

Tausta - Tanskan makrovakausriskiviranomaisena toimiva vero- ja kasvuministeriö (Skatte- og Vækstministeriet) päätti 29.6.2026 jatkaa määrättyihin tanskalaisiin kiinteistöyhteisösaataviin sovellettavan, 7 %:n suuruisen sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen soveltamista.² Päivitetty vaatimus astui voimaan 30.6.2026. Vaatimuksen soveltamisalaan on tehty vähäisiä muutoksia aiemmin sovellettavaan vaatimukseen nähden, jotka eivät saadun tiedon mukaan edellytä Euroopan komission erillistä hyväksyntää. Tanskan valvontaviranomainen (Finanstilsynet) ohjeisti sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen soveltamista 1.7.2026 päivätyllä tiedotteellaan.³

Tanskan makrovakausriskiviranomainen on 29.6.2026 päivätyssä notifikaatiossaan Euroopan järjestelmäriskikomitealle (ESRB) pyytänyt muiden ETA-maiden viranomaisia soveltamaan järjestelmäriskipuskurivaatimusta näiden maiden luottolaitosten kyseisiin tanskalaisiin vastuisiin ja ESRB:tä suositamaan tätä.⁴ ESRB:n hallintoneuvosto hyväksyi 17.9.2026 Tanskan päivitetyn vaatimuksen soveltamista koskevan suosituksen. ESRB antoi 8.7.2024 alkuperäistä vaatimusta koskevan suosituksensa, jossa se suositti vaatimuksen täysimääräistä hyväksymistä muille ETA-maiden viranomaisille. Finanssivalvonnan johtokunta päätti 30.9.2024 soveltaa kesäkuussa 2024 voimaan tullutta Tanskan makrovakausriskiviranomaisen asettamaa sektorikohtaista järjestelmäriskipuskurivaatimusta päätöksen mukaisesti ja siinä määrättyin poikkeuksin sellaisiin suomalaisten luottolaitosten tanskalaisiin saataviin, jotka kohdistuvat kiinteistösektorilla toimiviin yhteisöihin.⁵

Vaatimuksen perustelut - Tanskan makrovakausriskiviranomainen perustelee päivitettyä sektorikohtaista järjestelmäriskipuskurivaatimusta pitkälti samoilla, aiempaa vaatimusta koskeneilla tekijöillä. Päivitetyn vaatimuksen taustalla on Tanskan järjestelmäriskineuvoston (Det Systemiske Risikoråd) 7.10.2025 Tanskan hallitukselle antama suositus jatkaa järjestelmäriskipuskurivaatimuksen soveltamista tietyin vaatimuksen soveltamisalaan tehdyin muutoksin.⁶

² Tanskan makrovakausriskiviranomaisen 30.6.2026 julkaisema [tiedote](#) sekä luottolaitosdirektiivin artiklan 133.13 edellyttämät [tiedot vaatimuksesta](#)

³ Finanstilsynetin 1.7.2026 julkaisema [ohjeistus](#) vaatimuksen soveltamisesta

⁴ Tanskan makrovakausriskiviranomaisen 29.6.2026 päivätty [notifikaatio](#) ESRB:lle

⁵ [Finanssivalvonnan johtokunnan päätös 30.9.2024](#)

⁶ Tanskan järjestelmäriskineuvoston [suositus](#) 7.10.2025

Vaatimuksen keskeisinä perusteina ovat notifikaation mukaan Tanskan kiinteistösektorin rakenteelliset ominaispiirteet, jotka lisäävät sektorin alttiutta korkojen ja taloussuhdanteiden vaihtelulle, sekä sektorin merkittävät kytkökset Tanskan rahoitusjärjestelmään ja muuhun talouteen. Historiallisesti tarkasteltuna Tanskan luottolaitossektorin tappiot kiinteistösektorille suunnatusta luotonannosta ovat kriisitilanteissa olleet suuret.

Kiinteistöyhteisöjen toiminta on erityisen riippuvaista suhdanteista sekä korkotasosta. Heikko taloussuhdanne voi heikentää kiinteistöyhteisöjen tuottoja ja kannattavuutta, jos esimerkiksi kiinteistöjen vajaakäyttö lisääntyy ja vuokratuotot laskevat. Korkojen nousu heikentää kiinteistöyhteisöjen taloudellista asemaa kasvattamalla niiden velanhoitokuluja ja lisää todennäköisyyttä sille, että yhteisöt eivät kykene huolehtimaan velvoitteistaan. Tätä herkkyyttä lisää se, että valtaosa kiinteistöyhteisöjen lainoista on vaihtuvakorkoisia. Nousevat korot myös alentavat kiinteistöjen varallisuusarvoja.

Kiinteistösektorilla on huomattavia kytköksiä Tanskan rahoitusjärjestelmään ja muuhun talouteen. Sektori on hyvin pääomaintensiivinen ja riippuvainen luottolaitosten tarjoamasta velkarahoituksesta. Kiinteistöyhteisöille myönnettyt luotot vastaavat yli 15 % tanskalaisten luottolaitosten kokonaisluotonannosta ja 40 % yrityksille suunnatusta luotonannosta. Osuudet ovat kasvaneet useamman vuoden ajan. Huomattava osa tästä luotonannosta kohdistuu kiinteistöyhteisöille, joiden velanhoitokyky on heikentynyt ja vakavaraisuus on alhainen. Myös tanskalaisilla eläkeyhtiöillä on sijoituksia sektorille. Kiinteistösektorin osuus Tanskan taloudesta on myös huomattava, ja historiallisesti tarkasteltuna sektori on tyypillisesti vahvistanut talouden suhdannevaihteluja erityisesti rakennustoiminnan kautta. Kiinteistöyhteisöjen ongelmat voivat näin ollen välittyä muualle talouteen ja näin kasvat-
taa myös epäsuorasti luottolaitosten tappioriskejä.

Tanskan luottolaitossektorin merkittävien kiinteistösektorialtistumien ja kiinteistösektorin rakenteellisten haavoittuvuuksien vuoksi kiinteistösektoria rasittavat toimintaympäristön shokit, kuten korkojen nousu, voisivat johtaa merkittäviin tappioihin luottolaitossektorilla ja näin heikentää luottolaitosten luotonantokykyä. Riskiä merkittäville odottamattomille tappioille lisäävät myös luottolaitosten alhaiset kiinteistösektoriluotonantoon kohdistuvat arvonalentumiskirjaukset ja luottotappiovaraukset. Järjestelmäriskipuskurivaatimuksella pyritään varmistamaan, että luottolaitossektorilla on riittävästi pääomia kiinteistösektorille suuntatuvasta luotonannosta aiheutuvien odottamattomien tappioiden kattamiseksi ja että luottolaitokset pysyvät tappioiden kattamisen jälkeenkin jatkamaan reaalitalouden luottotamista ja muiden kriittisten palvelujen tarjoamista.

Tanskan makrovakausräätöilyarvio notifikaatiossaan, että kokonaistaloudelliset olosuhteet ovat korkojen laskun ja hyvänä pysyneen työmarkkinatilanteen seurauksena jossakin määrin parantuneet sen jälkeen, kun

30.9.2026

FIVA/2026/1340

Julkinen

vaatimus asetettiin ensimmäistä kertaa vuonna 2024. Tämä on osaltaan pienentänyt kiinteistösektoriin liittyvien järjestelmäriskien toteutumistodennäköisyyttä lyhyellä aikavälillä. Tanskan makrovakausriskinomainen katsoo kuitenkin, että kokonaistaloutta koskeva epävarmuus on kasvanut globaalin kehityksen vuoksi ja esimerkiksi riski korkojen noususta on edelleen olemassa. Yllä mainittujen Tanskan kiinteistösektoriin ja luottolaitosten kiinteistösektorialtistumiin liittyvien rakenteellisten haavoittuvuuksien arvioidaan puolestaan säilyneen pitkälti ennallaan, mikä puoltaa vaatimuksen soveltamisen jatkamista.

Kiinteistösektoriin liittyvien järjestelmäriskien osittaisen lieventymisen vuoksi ja sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen tarkoituksenmukaisen kohdentumisen varmistamiseksi vaatimuksen soveltamisalaa on Tanskan makrovakausriskinomainen päivitettyssä päätöksessä muutettu niin, että vaatimuksen vaikutus luottolaitosten pääomavaatimuksiin kevenee. Kiinteistövakuudellisista Tanskan kiinteistösektorille kohdistuvista vastuista vaatimuksen soveltamisalan ulkopuolelle jää se osa vastuista, joka vastaa enintään 30 % vakuutena olevan kiinteistön arvosta. Alkuperäisessä vuoden 2024 päätöksessä tämä poikkeusosuus oli 15 % kiinteistövakuuden arvosta. Päivitettyssä päätöksessä myös saamiset kiinteistösektoriin luettavan alatointialan ”Kiinteistöalan toiminta palkkio- tai sopimusperusteisesti” yrityksiltä on suljettu vaatimuksen soveltamisalan ulkopuolelle tiettyjen asuntoyhteisösaamisten lisäksi, koska näihin saamisiin ei liity samankaltaisia järjestelmäriskkejä kuin muihin kiinteistösektorisäamisiin. Päätöksessä on myös täsmennetty, että vakavaraisuuslaskennan sisäisiin malleihin kohdistuvat mikrovalvonnalliset lisävaatimukset tulee huomioida vaatimuksen alaisten riskipainotettujen erien laskennassa.

Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen mitoitus perustuu Tanskan järjestelmäriskineuvoston laatimiin päivitettyihin kvantitatiivisiin herkkyysanalyysiin, joita on kuvattu yksityiskohtaisesti järjestelmäriskineuvoston Tanskan hallitukselle 7.10.2025 antamassa suosituksessa. Herkkyysanalyysissä arvioidaan kiinteistösektoriyritysten riskinkestävyyttä erilaisissa skenaarioissa, joissa mm. korot nousevat, kiinteistösektoriyritysten tuotot ja kannattavuus heikentyvät ja kiinteistöhinnat laskevat. Kiinteistöyritysten taloudelliseen tilaan kohdistuvan rasituksen perusteella arvioidaan, mitkä yritykset ovat velanhoitokyvyltään ja vakavaraisuudeltaan kaikista haavoittuvimpia ja millaisia tappioita näiden yritysten lainojen laiminlyönti aiheuttaisi luottolaitoksille. Sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen taso perustuu näihin Tanskan luottolaitossektorin arvioituihin, kiinteistösektorialtistumista aiheutuviin tappioihin. Herkkyysanalyysiin on sisällytetty myös ulkomaisten pankkiryhmiin, kuten suomalaispankkien, merkittävät tanskalaiset tytäryhtiöt ja sivuliikkeet. Mitoituksessa on huomioitu luottolaitosten stressitestaukseen perustuvat pääomatavoitteet herkkyysanalyysien mukaista pääomatarvetta vähentävinä tekijöinä järjestelmäriskipuskurivaatimuksen ja pääomatavoitteiden mahdollisen päällekkäisyyden välttämiseksi.

30.9.2026

FIVA/2026/1340

Julkinen

Tanskan järjestelmäriskineuvosto on suosituksessaan arvioinut sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen mahdollisia negatiivisia vaikutuksia luottolaitosten luotonantoon. Arvioiden mukaan vaatimus ei ole merkittävästi tai muusta luotonannosta poikkeavalla tavalla kasvattanut tanskalaisten kiinteistöyritysten lainamarginaaleja eikä heikentänyt rahoituksen saatavuutta. Tanskalaispankeilla on runsaasti pääomia vaatimuksiin nähden, mikä myös pienentää tarvetta supistaa luotonantoa pääomavaatimusten täyttämiseksi. Tanskan makrovakausriskiviranomainen viittaa notifikaatiossaan näihin arvioihin arvioidessaan vaatimuksen vaikuttavuutta ja oikeasuhteisuutta.

Tanskan makrovakausriskiviranomainen arvioi notifikaatiossaan, että sektori-kohtainen järjestelmäriskipuskurivaatimus ei ole päällekkäinen muiden sovellettavien makrovakausvälineiden, kuten muita rahoitusjärjestelmän kanalta merkittäviä luottolaitoksia koskevan lisäpääomavaatimuksen (O-SII), tai luottolaitosten mikrovalvonnallisten vaatimusten ja suositusten kanssa. Luottolaitosten stressitestaukseen perustuvien pääomatavoitteiden ja järjestelmäriskipuskurivaatimuksen väliset mahdolliset päällekkäisyydet on huomioitu vaatimuksen mitoituksen yhteydessä edellä kuvatulla tavalla. Tanskalaisille luottolaitoksille asetettu muuttuva lisäpääomavaatimus sisältyy näihin pääomatavoitteisiin, mikä eliminoi myös muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ja järjestelmäriskipuskurin väliset mahdolliset päällekkäisyydet. Vaatimuksen on arvioitu vaikuttavan positiivisesti sisämarkkinoiden toimintaan, sillä se pienentää rahoitusvakautta uhkaavia, Tanskan kiinteistösektoriin liittyviä järjestelmäriskkejä.

Finanssivalvonnan arvio - Finanssivalvonta näkee, että Tanskan makrovakausriskiviranomaisen notifikaatiossa on luottolaitosdirektiivin artiklan 133.9 mukaisesti yksityiskohtaisesti kuvattu direktiivin edellyttämät perusteet järjestelmäriskipuskurivaatimuksen asettamiselle sekä mainittu direktiivin artiklassa 133.13 määritellyt seikat, jotka Finanssivalvonta on ottanut huomioon. Finanssivalvonta katsoo, että Tanskan kiinteistösektoriin liittyy edelleen rahoitusvakautta uhkaavia järjestelmäriskkejä, jotka edellyttävät luottolaitosten riskinkestävyyden vahvistamista notifikaatiossa ja siinä mainituissa tausta-analyysissä kuvatulla tavalla. Vaatimuksen soveltamista myös suomalaisten luottolaitosten tanskalaisiin kiinteistösektorivastuisiin on perusteltua jatkaa Tanskan makrovakausriskiviranomaisen päivitetyn päätöksen mukaisesti makrovakausriskipolitiikan vaikuttavuuden vahvistamiseksi ja tasapuolisen kilpailuympäristön varmistamiseksi.

Finanssivalvonta katsoo 30.9.2024 tehdyssä Tanskan sektorikohtaista järjestelmäriskipuskurivaatimusta koskevassa aiemmassa hyväksymispäätöksessä mainituin perustein, että Tanskan sektorikohtainen järjestelmäriskipuskurivaatimus ei ole päällekkäinen muiden suomalaispankkeihin sovellettavien pääomavaatimusten kanssa Suomen kansallista järjestelmäriskipuskurivaatimusta lukuun ottamatta. Suomessa sovellettava, luottolaitosten kaikki saamiset kattava 1 %:n järjestelmäriskipuskurivaatimus kohdistuu

30.9.2026

FIVA/2026/1340

Julkinen

myös Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen soveltamisalan mukaisiin vastuisiin ja perustuu osittain myös samankaltaisiin, luottolaitosten kiinteistösektorialtistumiin liittyviin haavoittuvuuksiin.⁷ Näistä syistä suomalaisten luottolaitosten on täytettävä luottolaitoksista annetun lain 10 luvun 9 § 3 momentin sekä luottolaitosdirektiivin artiklan 134.4 mukaisesti vaatimuksista vain korkeampi.

Tanskan sektorikohtaista järjestelmäriskipuskurivaatimusta sovelletaan aiemman hyväksymispäätöksen tavoin sekä konsolidoidulla että yhtiökohtaisella tasolla konsolidointiryhmiin ja luottolaitoksiin, joiden vaatimuksen alaiset Tanskaan kohdistuvat vastuut ylittävät 200 miljoonaa euroa. Vaatimuksen vaikutus Suomen luottolaitossektorin pääomavaatimukseen on kokonaisuudessaan maltillinen. Vaatimuksen soveltamisalaan tehtyjen muutosten arvioidaan hieman pienentävän vaatimuksen vaikutuksia. Koska päivitetty vaatimus on jo voimassa Tanskassa ja sen arvioidaan keventävän luottolaitosten pääomavaatimuksia, on päivitetty vaatimus perusteltua hyväksyä sovellettavaksi suomalaisiin luottolaitoksiin välittömästi ilman erillistä siirtymäaikaa tasapuolisten kilpailuedellytysten ja sisämarkkinoiden sujuvan toiminnan varmistamiseksi.

Kuulemisen vastineet - Luottolaitoksille suunnatussa hallintolain 34 §:n mukaisessa kuulemisessa Nordea Bank Abp toimitti kuulemisvastineensa Finanssivalvonnalle asetetun määräajan puitteissa. Vastineessaan Nordea Bank Abp toteaa, että Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen nopea hyväksyntä yhtenäistäisi Pohjoismaiden markkinoilla toimivien luottolaitosten pääomavaatimuksia ja siten myös toimintaedellytyksiä. Vaikka Nordea Bank Abp näkee Tanskan vaatimukseen tehdyt muutokset perusteltuina, yhtiö toteaa, että sellaista Tanskan liikekiinteistösektoriin liittyvää riskiä, joka edellyttäisi Nordea Bank Abp:ltä lisäpääoman asettamista, ei ole. Siten Nordea Bank Abp myös näkee, että perusteet Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen hyväksymiselle Suomessa puuttuvat.

Nordea Bank Abp:n käsityksen mukaan luottolaitostoiminnasta annettu laki ei tue Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen hyväksymistä Suomessa. Lisäksi vaatimus on ristiriidassa Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) ohjeiden kanssa. Nordea Bank Abp:hen sovellettavat pääomavaatimukset ovat lisäksi kaikilta osin riittävät yhtiön vuoden 2024 kuulemisvastineessa esittämällä tavalla, eikä sellaista ylimääräistä riskiä, joka edellyttäisi lisäpääoman asettamista, ole tunnistettavissa tai osoitettu. Nordea Bank Abp:n tanskalaiseen tytäryhtiöön sovelletaan jo ennestään Tanskan sektorikohtaista järjestelmäriskipuskurivaatimusta. Nordea Bank Abp edellyttää, että Finanssivalvonta yhdessä muiden Pohjoismaiden valvojien kanssa uudelleenarvioi näkökulmaansa rakenteellisten riskien varalle asetettuihin pääomavaatimuksiin.

⁷ Ks. [Finanssivalvonnan johtokunnan päätös 26.6.2025](#)

Finanssivalvonnan arvio vastineesta – Nordea Bank Abp:n kuulemisvastineessa esitettyihin seikkoihin liittyen Finanssivalvonta näkee, että lain edellyttämät perusteet Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen hyväksymiselle täyttyvät. Tanskan liikekiinteistösektoria koskevat riskit on asianmukaisesti esitetty Tanskan makrovakausriskinomainen notifiointissa Euroopan järjestelmäriskikomitealle (ESRB). Riskit edellyttävät luottolaitoksilta lisäpääoman asettamista notifiointissa ilmenevällä tavalla. Suomessa 26.6.2025 asetettu kansallinen 1,0 prosentin järjestelmäriskipuskurivaatimus koskee luottolaitoksen kaikkia riskejä. Siten Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen ja Suomen kansallisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen kattamien riskien päällekkäisyyden takia (vaatimukset kohdistuvat samoihin vastuisiin) luottolaitoksen on täytettävä vaatimuksista vain korkeampi.

Finanssivalvonnan käsityksen mukaan Nordea Bank Abp:hen sovellettavat pääomavaatimukset eivät ennestään kata Tanskan makrovakausriskinomainen notifiointissa ilmeneviä riskejä. Yksityiskohtaiset perustelut tälle käyvät ilmi Finanssivalvonnan johtokunnan 30.9.2024 tekemästä Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen soveltamista koskevasta päätöksestä, jossa otettiin kantaa Nordea Bank Abp:n vuoden 2024 kuulemisvastineessa esitettyihin seikkoihin.⁸ Lisäksi Finanssivalvonta näkee, että Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen mahdollinen poikkeavuus EBA:n ohjeista vaatimuksen teknisten soveltamiskriteereiden osalta ei vaikuta vaatimuksen hyväksyntää koskevaan päätöksentekoon.

⁸ https://www.finanssivalvonta.fi/contentassets/9a6291d2a74e43d7a56d6e4bb3de6150/mv_30092024/finanssivalvonnan_johtokunnan_makrovakausriskinomainen_paatoksentekoon_q3_2024.pdf