

23.10.2025
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Julkinen

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussäätövälineiden käytöstä

Esitän, 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 esitän, että Finanssivalvonnan johtokunta päättää hyväksyä EU:n vakavaraisuusasetuksen (575/2013) artiklan 458 kohdan 5 ja Finanssivalvonnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti Finansinspektionenin (Ruotsi) 15.9.2025

- päättämän ja 31.12.2025 voimaan tulevan 25 prosentin alarajan luottoriskin sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten asuntoluottojen keskimääräisille riskipainoille sovellettavaksi Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin. Alarajaa sovelletaan 31.12.2025 lähtien Finansinspektionenin päätöksen ja 30.4.2025 päivätyn ilmoituksen mukaisesti konsolidoidusti sekä instituutiokohtaisesti, kun Ruotsiin kohdistuvien asuntoluottojen määrä yksittäisen luottolaitoksen osalta ylittää 5 mrd. Ruotsin kruunua.
- päättämät ja 30.9.2025 voimaan tulleet kiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainojen alarajat sovellettavaksi Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin. Alarajan suuruus on 35 prosenttia liikekiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainojen painotetulle keskiarvolle ja 25 prosenttia asuntovakuudellisten yritysluottojen riskipainojen painotetulle keskiarvolle. Alarajat koskevat Finansinspektionenin päätöksen ja 30.4.2025 päivätyn ilmoituksen mukaisesti sellaisia luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien luottolaitosten yritysluottoja, joiden vakuutena olevat kiinteistöt sijaitsevat Ruotsissa. Alarajoja sovelletaan ilman siirtymäaikaa konsolidoidusti sekä instituutiokohtaisesti sellaisiin luottoriskin sisäisiä malleja soveltaviin luottolaitoksiin, joiden kyseisten ruotsalaisten yritysluottojen määrä ylittää 5,0 mrd. Ruotsin kruunua.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmantalouden kehitykseen liittyvä epävarmuus on hieman vähentynyt Yhdysvaltojen solmimien kauppasopimusten myötä. Tullit ovat jääneet pelättyä pienemmiksi, mikä on parantanut maailmantalouden näkymiä. Kauppapolitiikkaan liittyy kuitenkin yhä epävarmuutta, ja alasuuntaisia riskejä lisäävät etenkin edelleen jatkuva Ukrainan sota sekä Lähi-idän todennäköisesti jännitteisenä säilyvä tilanne. Kansainvälinen valuuttarahasto IMF ennusti heinäkuussa maailmantalouden kasvavan tänä vuonna 3,0 % ja ensi vuonna 3,1 %.

23.10.2025
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Julkinen

Suomen talous matelee edelleen, mutta Suomen Pankin syyskuun välienusteen mukaan kasvu on hiljalleen piristymässä. Heikon alkuvuoden kehityksen vuoksi talouskasvu jää tänä vuonna 0,3 prosenttiin. Ensi vuonna kasvu kiihtyy 1,3 prosenttiin ja vuonna 2027 edelleen 1,7 prosenttiin. Työmarkkinatilanne on jatkunut vaikeana, ja työttömyysasteen trendi oli elokuussa historiallisessa vertailussa erittäin korkea. Heikosta työmarkkinatilanteesta huolimatta osallistumisaste on pysynyt korkeana. Korkea työttömyysaste selittyykin osittain kohonneella osallistumisasteella.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen ydinriskimittareiden kehityksen perusteella rahoitussuhdanne on edelleen vaimea. Ensisijaisen riskimittarin eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeaman arvo oli vuoden 2025 toisella neljänneksellä -18,0 prosenttiyksikköä laajalla luottokannan määritelmällä ja -11,4 prosenttiyksikköä suppealla määritelmällä mitattuna. Kokonaisluotonanto on edelleen vaisua, vaikka yritysten ja kotitalouksien lainakannat ovat viime aikoina kääntyneet hyvin varovaiseen kasvuun.

Muidenkaan ydinriskimittarien perusteella ei ole merkkejä suhdanneluonteisten järjestelmäriskien kasvusta. Reaaliset asuntojen hinnat jatkoivat toisella neljänneksellä laskuaan kolmen vuoden liukuvalla keskiarvolla mitattuna. Yksityisen sektorin velanhoitorasitus on hieman keventynyt korkotason laskun myötä. Luottoriskien toteutumisen osalta tilanne on ennallaan ilman viitteitä riskien merkittävästä kasvusta.

Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan

Asuntomarkkinoiden suhdanne on vahvistunut edelleen hitaasti. Asuntokauppa ja -lainanotto ovat vilkastuneet kahdesta edellisestä vuodesta, mutta määrät ovat yhä verrattain pieniä. Uusien asuntolainojen korkojen lasku pysähtyi kesällä, ja elokuussa kauppa- ja lainamäärät jäivät vaisuiksi. Asuntolainakanta on supistunut yhä vuotta aiemmasta, mutta kanta on kasvanut hieman keväästä. Asuntojen hinnat ovat pysytelleet alavireisinä ja uudisrakentaminen vähäisenä, mikä kertoo edelleen kysynnän puutteesta verrattuna markkinoilla olevaan tarjontaan.

Asuntomarkkinoiden suhdanteen odotetaan vahvistuvan edelleen hitaasti, kun epävarmuudet vähenevät, talous ja luottamus talouteen vahvistuvat ja kotitalouksien ja sijoittajien ostovoima paranee. Suomen talouteen ja työmarkkinoihin sekä kansainväliseen kauppa- ja geopolitiikkaan liittyvät negatiiviset riskit voivat kuitenkin yhä viivästyttää elpymistä. Toisaalta epävarmuuden selvä väheneminen ja sen myötä odotettua parempi talouskehitys voisivat kiihdyttää asuntomarkkinoita ja kasvattaa rahoitusvakauden riskejä ja haavoittuvuuksia keskipitkällä aikavälillä.

Kotitalouksien velkaantuneisuuteen ja asuntoluotonantoon liittyvät haavoittuvuudet ovat lievittyneet viime vuosina, kun kotitalouksien lainanotto

23.10.2025
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Julkinen

on ollut vähäistä ja kokonaisvelat ovat pienentyneet suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Kesäkuun 2025 lopussa velkojen määrä suhteessa käytettävissä oleviin vuosituloihin (121,3 %) oli noin 13 prosenttiyksikköä pienempi kuin suurimmillaan syyskuun 2022 lopussa (134,4 %). Velkaantuneisuuden arvioidaan pysyvän lähivuosina jokseenkin ennallaan, jos lainakannan kasvu ja asuntojen hintojen nousu elpyvät lähelle tulojen kasvuvauhtia.

Rahoitusvakauteen kohdistuvien negatiivisten tai positiivisten riskien poikkeuksellisesta kasvusta ei ole tällä hetkellä merkkejä tai enteitä. 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 asuntolainaja asuntomarkkinoihin.

Perusteita alentaa asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta lakisääteiseltä perustasoltaan ei siten tällä hetkellä ole. Asuntoluotonantoon ja kotitalouksien velkaantumiseen liittyviä riskejä ja pidemmän aikavälin haavoittuvuuksia sekä niihin vaikuttavia toimintaympäristön ja lainsäädännön muutoksia tulee kuitenkin seurata tarkasti.

Ruotsin asunto- ja kiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainoalarajojen soveltaminen

Ruotsin makrovakausriskinvalvonnassa toimiva Finansinspektionen ilmoitti 30.4.2025 EU:n vakavaraisuusasetuksen (CRR) artiklan 458 perusteella asetettujen luottoriskin sisäisiä malleja soveltavien IRB-luottolaitosten asunto-luottojen sekä asunto- ja liikekiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainojen alarajojen voimassaolon jatkamisesta. Euroopan komissio päätti 24.6.2025, että se ei ehdota Ruotsin toimenpiteiden vastustamista ministerineuvostolle.¹ Finansinspektionen teki riskipainojen alarajojen voimassaolon jatkamisesta lopullisen päätöksensä 15.9.2025.²

Asuntoluottojen pankkikohtainen keskimääräinen riskipainojen alaraja säilyy 25 prosentissa ja päätös riskipainojen alarajan jatkamisesta tulee voimaan 31.12.2025. Asuntovakuudellisten yritysluottojen pankkikohtainen keskimääräinen riskipainojen alaraja säilyy 25 prosentissa, ja liikekiinteistövakuudellisten yritysluottojen vastaava riskipainojen alaraja säilyy 35 prosentissa. Päätös yrityslainoja koskevien riskipainojen alarajojen jatkamisesta tuli voimaan 30.9.2025.

¹ https://www.fi.se/contentassets/33f756c9bfe7403f9d104c875e08639a/c_2025_3938_1_en_act_part1_v2_rre.pdf sekä https://www.fi.se/contentassets/33f756c9bfe7403f9d104c875e08639a/c_2025_3939_1_en_act_part1_v2_cre.pdf

² <https://www.fi.se/en/published/important-memos-and-decisions/2025/fi-extends-the-risk-weight-floors-for-swedish-mortgages-and-commercial-real-estate/>

23.10.2025
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Julkinen

Finansinspektionenin päätös asuntoluottojen riskipainojen alarajasta tuli ensimmäistä kertaa voimaan joulukuussa 2018, ja riskipainojen alarajan voimassaoloa on tämän jälkeen jatkettu joulukuussa 2020, joulukuussa 2021 ja joulukuussa 2023. Asunto- ja liikekiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainojen alarajoista Finansinspektionen päätti ensimmäistä kertaa syyskuussa 2023. Finanssivalvonnan johtokunta on vastaavasti tehnyt päätökset riskipainojen alarajojen soveltamisesta suomalaisiin luottoriskin sisäisiä malleja käyttäviin luottolaitoksiin ja riskipainojen alarajojen voimassaolon jatkamisesta.

Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) hyväksyi 9.7.2025 suosituksen Ruotsin riskipainojen alarajojen soveltamisesta (resiprokointi) muissa EU/ETA-maissa Finansinspektionenin ilmoitusten mukaisesti. Suositus (ESRB/2025/5) julkaistiin EU:n virallisessa lehdessä 22.9.2025.³ ESRB sekä Euroopan pankkiviranomainen (EBA) tunnistavat kannanotoissaan Ruotsin rahoitusvakauteen kohdistuvat riskit, joiden torjumiseksi riskipainojen alarajat on asetettu, eivätkä vastusta niiden asettamista.⁴

Finansinspektionenin toimenpiteet perustuvat EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohtaan 2(d)(iv), jonka mukaan toimivaltainen viranomainen voi ottaa käyttöön tiukempia kiinteistöalan varallisuushintakupliin kohdennettavia riskipainoja rahoitusjärjestelmän makrovakausriskien ehkäisemiseksi. Finansinspektionenin ilmoitusten mukaan Ruotsin rahoitusjärjestelmän vakauden turvaamiseksi on ratkaisevaa, että Ruotsissa toimivilla luottolaitoksilla on riittävät pääomat kattamaan kyseisiin luottoihin liittyviä ja varallisuuserien hintakehityksestä juontuvia riskejä. Sisäisten luottoriskimallien osoittamat pääomatasot eivät Finansinspektionenin näkemyksen mukaan ole itsessään riittäviä kyseisten vakausriskien rajoittamiseksi. Riskien toteutuminen on omiaan vaarantamaan myös talouskasvua.

EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohdan 5 mukaan muut jäsenvaltiot voivat tunnustaa tämän artiklan mukaisesti hyväksytyt toimenpiteet ja soveltaa niitä jäsenvaltiossa toimiluvan saaneisiin laitoksiin, joilla on sivuliikkeitä tai vastuita siinä jäsenvaltiossa, jolla on lupa soveltaa kyseisiä toimenpiteitä. Vaatimuksen soveltaminen varmistaa, että ruotsalaisten luottojen riskejä vastaan varataan riittävästi pääomia, mikä tukee myös tasapuolista kilpailuympäristöä Ruotsin finanssimarkkinoilla. Finanssivalvonta on päätösvalmistelussaan vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohdan 7 mukaisesti ottanut huomioon artiklan alakohdassa 4 mainitut seikat Finansinspektionenin ilmoituksissa esitetyllä tavalla. EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 458 kohdan 6 mukaisesti Finanssivalvonta ilmoittaa päätösten hyväksymisestä Euroopan järjestelmäriskikomitealle (ESRB).

³ <https://eur-lex.europa.eu/eli/C/2025/5112/oj>

⁴ <https://www.eba.europa.eu/publications-and-media/press-releases/eba-issues-opinions-two-measures-address-macroprudential-risk-following-notifications-swedish-fsa>

23.10.2025
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN
Julkinen

Riskipainojen alarajoja sovellettaessa on Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan perusteltua noudattaa Finansinspektionenin ehdottamaa institutiokohtaista kynnysarvoa, jota myös ESRB suosittelee. Tällöin asuntoluottojen riskipainojen alarajaa sovelletaan, jos luottolaitoksen asuntoluotonanto Ruotsissa ylittää 5 mrd. Ruotsin kruunun kynnysarvon, ja asunto- ja liikekiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainolattioita sovelletaan, jos luottolaitoksen asunto- ja liikekiinteistövakuudellinen yritysluotonanto Ruotsissa ylittää saman 5 mrd. Ruotsin kruunun kynnysarvon. Alarajojen soveltaminen on perusteltua toteuttaa Finansinspektionenin ilmoituksen mukaisesti konsolidoidulla tasolla ja institutiokohtaisesti riippumatta siitä, perustuvatko vastuut tytärluottolaitosten, sivuliikkeiden tai suoraan rajat ylittävään luotonantoon. Sen seurauksena, että riskipainojen alarajat pysyvät ennallaan, niitä koskevien päätöksen voimaantulo ei edellytä erityistä siirtymäaikaa.

Asuntoluottojen osalta riskipainojen alarajan efektiivinen, voimassa oleva vaikutus suomalaisten luottolaitosten riskipainotettuihin eriin säilyy noin 7,0 mrd. eurossa ja ydinvakavaraisuusvaateen osalta noin 950 milj. eurossa. Yritysluottojen riskipainojen alarajoilla ei arvioida tällä hetkellä olevan efektiivistä vaikutusta suomalaisten luottolaitosten pääomavaatimuksiin niille asetettujen mikrovalvonnallisten mallirajoitteiden vuoksi.