



Johtokunta

Lausunto

1 (6)

15.5.2025

SP/2025/201

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan makrovaus päätöksen julkistamisen jälkeen 27.6.2025.

Lausunto Finanssivalvonnan johtajan esityksestä koskien makrovausvälineiden käyttöä

Finanssivalvonta on 28.4.2025 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.

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 makrovausnäkömät

Yhdysvaltojen kauppa- ja talouspolitiikan ennakoimattomuus painaa kasvua kaikkialla ja Euroopan turvallisuustilanne aiheuttaa lisää epävarmuutta Euroopan ja Suomen talouskehityksestä.

EKP:n maaliskuun 2025 ennusteen mukaan euroalueen talouskasvu on vahvistumassa, mutta lähiajan riskit painottuvat edelleen odotettua hitaamman kasvun suuntaan. Maaliskuun ennusteiden jälkeen on tullut jo voimaan eurooppalaisiin tuotteisiin kohdistuvia tulleja Yhdysvaltoihin. Tältä osin negatiivinen riski on jo toteutunut. Puolustusmenojen ja -investointien odotettu kasvu Euroopassa lisää toteutuessaan jonkin verran BKT:ta suhteessa EKP:n maaliskuun ennusteeseen, mutta kasvuriskit ovat silti voittopuolisesti negatiivisia.



Johtokunta

15.5.2025

SP/2025/201

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Euroalueen inflaatio oli ennakkotietojen mukaan huhtikuussa 2,2 prosenttia, kuten maaliskuussakin. Pidemmän aikavälin hintapaineita heijasteleva pohjainflaatio kiihtyi ja oli odotettua nopeampaa, 2,7 prosenttia, mutta kiihtymisen taustalla on todennäköisesti pääsiäiseen liittyviä kausiluonteisia tekijöitä. EKP:n maaliskuun 2025 ennusteen mukaan inflaatio on vakautumassa EKP:n 2 prosentin tavoitteeseen. Yhdysvaltain tulli-ilmoitusten ensivaikutusten ja voimakkaasti laskeneiden energiahintojen perusteella inflaatoriskitkin vaikuttaisivat olevan tällä hetkellä pääasiassa alasuuntaisia ainakin lyhyellä aikavälillä. Puolustusmenojen ja -investointien odotettu kasvu on kuitenkin omiaan nopeuttamaan inflaatiota keskipitkällä aikavälillä.

Suomen Pankin maaliskuun väliennusteen antama kuva Suomen talouden suhdannekehityksestä on hyvin samankaltainen kuin joulukuun 2024 ennusteessa. Suomen talous on toipumassa taantumasta, mutta elpyminen on hidasta. Suomen BKT:n ennustetaan kasvavan 0,8 % vuonna 2025, 1,8 % vuonna 2026 ja 1,3 % vuonna 2027. Ennustettua heikomman kehityksen riskit ovat kasvaneet alkuvuoden aikana myös Suomessa.

Heikko suhdanne on heijastunut jo pitkään myös työmarkkinoille. Työllisten määrä väheni maaliskuussa 0,5 % vuodentakaisesta, mutta tehdyt työtunnit vähenivät jopa 2,8 % samalla ajanjaksolla. Työttömyysasteen trendi oli maaliskuussa 9,3 %.

Kotitalouksien reaaliset käytettävissä olevat tulot eli ostovoima kasvoi viime vuoden loppupuolella, kun kaikki tärkeimmät tulot, eli saadut palkat, yrittäjä- ja omaisuustulot sekä saadut sosiaalietuudet lisääntyivät hieman vuoden takaisesta. Myös korkomenojen pienentyminen tuki kotitalouksien ostovoiman kasvua. Vaikka nopea inflaatio ei enää syö palkankorotuksia, työllisyyden heikkeneminen hidastaa kaikkien kotitalouksien yhteenlasketun ostovoiman paranemista.

Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvusta suurin osa meni viime vuoden loppupuolella säästöön ja kulutuskysyntä pysyi heikkona. Säästämisaste kasvoi selvästi ja oli 4,5 % vuoden viimeisellä neljänneksellä. Kotitalouksien säästäminen rahoitusvaroihin on lisääntynyt samalla kun investoinnit kiinteään pääomaan ovat vähentyneet selvästi.

Asuinrakentamisen lasku näytti syksyllä taittuneen, mutta selkeää käännettä parempaan ei ole vielä tapahtunut. Koko maassa valmistui loka-joulukuun aikana hieman yli 5 000 uutta asuntoa, mikä oli 47 % vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuotta aiemmin. Samalla rakennusliikkeet raportoivat edelleen tuhansista myymättömistä asunnoista. Rakentamisen suhdanteen ei näin ollen voida odottaa paranevan nopeasti, ja uudisrakentaminen säilyy väistämättä vähäisenä vielä vuoden 2025 aikana.



Johtokunta

15.5.2025 SP/2025/201
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Suomen vaihtotase on ollut pääasiassa alijäämäinen vuodesta 2011 lähtien. Viime vuoden loppupuoella vaihtotase ponnisti kuitenkin pienelle plussalle.

Luotonannon ylikuumenemiseen liittyvät riskit ovat tällä hetkellä hyvin vähäiset. Kokonaisluotonanto jatkui vaimeana vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä. Ensisijainen riskimittari (yksityisen sektorin lainakannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama) on ollut pitkään vahvasti negatiivinen ja painui vuoden 2024 viimeisellä vuosineljänneksellä syklin matalimmalle tasolle. Lainananto ei ole elpynyt rahoituskustannusten laskusta huolimatta. Muidenkaan ydinriskimittarien perusteella riskiä luotonannon vaarallisesta ylikuumenemisesta ei tällä hetkellä ole.

Globaalin epävarmuuden vanavedessä Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi nytkähti ylöspäin huhtikuussa, mutta on edelleen kaukana korona- tai finanssikriisin aikaisista lukemista. Riskinä kuitenkin on, että suuri ja pitkittyvä epävarmuus johtaisi markkinahäiriöihin ja viivästyttäisi rahoitussyklin toipumista. Suomalaispankkien vakavaraisuussuhdeluvut paranivat vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä ja ne ylittävät edelleen vakavaraisuusvaatimukset.

Pankkien järjestämättömien saamisten määrä kasvoi vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, mutta vähenivät edellisestä neljänneksestä yritysluottojen vetämänä. Arvonalentumiset suhteessa luottokantaan säilyivät edelleen alhaisella tasolla ja Euroopan matalimpien joukossa.

Asuntomarkkinoiden laskusuhdanne näyttäisi ohittaneen syvimmän pohjansa, mutta kokonaistilanne on edelleen vaisu. Asuntokauppoja tehtiin vuonna 2024 hieman enemmän kuin vuotta aiemmin ja tammi-helmikuussa 2025 kaupankäynti kasvoi selvästi. Uusien asuntolainojen lukumäärä kasvoi vuositasolla, mutta lainojen koko on edelleen pienempi kuin huippuvuosina. Asuntojen hinnat ovat jatkaneet hienoisessa laskussa. Asuntomarkkinoiden ja luotonkysynnän elpyminen jatkunevat vaihteittain ja varoen, mutta lähiajan näkymiin liittyy suurta epävarmuutta.

Asuntoluotonantoon liittyvät rakenteelliset haavoittuvuudet ovat edelleen lieventyneet. Kotitalouksien velkaantumisaste laski edelleen voimakkaasti vuoden 2024 lopulla ja oli noin 12 prosenttiyksikköä pienempi kuin suurimmillaan maaliskuussa 2022. Uusien lainojen nostot ovat edelleen pienentyneet, vanhoja lainoja on maksettu takaisin ja käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet.

Yrityssektorin velanhoitokyky on kokonaisuutena säilynyt vakaana vaikeasta taloustilanteesta huolimatta, mitä on osaltaan tukenut korkotason lasku.



Johtokunta

15.5.2025

SP/2025/201

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Rakennusalan luottoriski on kuitenkin edelleen korkea. Konkurssit ovat kokonaisuutena edelleen lisääntyneet, mutta niiden kasvuvauhti on hidastunut.

Suomen pankkisektorin vakavaraisuuden ja luotonantokyvyn odotetaan pysyvän vahvoina talousennusteiden mukaisessa toimintaympäristössä. Vakavaraisuus on säilynyt vahvana hyvän tuloskehityksen ja omien varojen kasvun tukemana. Korkokatteen kova kasvu on toistaiseksi takana, mutta pankkitoiminnan kannattavuuden odotetaan pysyvän hyvänä, jos talous kehittyy ennustetusti. Kauppasodan paheneminen voi kuitenkin johtaa erityisesti Yhdysvaltojen kaupasta riippuvaisten yritysten vaikeuksiin ja kotitalouksien tulokehityksen epävarmuuteen, mikä heijastuisi osaltaan myös pankkisektorin tilanteeseen.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

EKP:n neuvosto jatkoi koronlaskuja huhtikuun kokouksessaan ja laski talletuskoron, jolla se ohjaa rahapolitiikan viritystä, 2,25 prosenttiin. EKP:n lokakuun koronlasku oli seitsemäs koronlasku sen jälkeen, kun se aloitti keventämään rahapolitiikkaansa kesäkuussa 2024.

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

EKP:n toteuttamat koronnostot nopean inflaation taltuttamiseksi heinäkuusta 2022 alkaen välittyivät voimakkaasti rahoitusmarkkinoille ja asuntomarkkinoille. Rahamarkkinakorot alkoivat nousta jo vuoden 2021 loppupuolella koronnostojen ennakoiden, kun inflaatio kiihtyi voimakkaasti. Sekä yritykset että kotitaloudet vähensivät voimakkaasti velanottoaan korkojen nousun myötä. Enimmäisluottossuhteen 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 ennakoiden. Makrovakauspoliittika siis voimisti rahapolitiikan kiristävää vaikutusta Suomessa, jossa talouden suhdanne heikkeni selvästi muuta euroaluetta enemmän.

Rahapolitiikan keventäminen ja ohjauskorkojen lasku kesäkuusta 2024 alkaen on välittynyt rahoitusmarkkinoille. Euroalueen rahamarkkinakorot ovat jatkaneet laskuaan. Esimerkiksi 12 kk euribor oli toukokuun alussa jo reilut 2 prosenttiyksikköä matalampi kuin syksyn 2023 korkeimmalla tasollaan, ja rahoitusmarkkinoilla odotetaan, että EKP keventäisi edelleen rahapolitiikkaansa vuoden 2025 aikana. Korkojen lasku pienentää kotitalouksien ja yritysten lainanhoitorasitetta Suomessa nopeammin kuin muualla euroalueella, koska molemmilla sektoreilla



Johtokunta

15.5.2025

SP/2025/201

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

suurin osa pankkilainoista on vaihtuvakorkoisia. Sekä yritysten että kotitalouksien lainakanta on kuitenkin toistaiseksi jatkanut supistumistaan, kun mm. epävarmuus on vähentänyt lainakysyntää.

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 ylikuumentumisesta.

Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi nytkähti ylöspäin huhtikuussa, mutta on kaukana kriisitasoista. Yksityisen sektorin velanhoitorasitus on vähentynyt, mutta on edelleen selvästi suurempi kuin ennen vuotta 2022 keskimäärin. Lisäksi epävarmuus rahoitusolojen kehityksestä voi hidastaa rahoitussuhdanteen toipumista, vaikka korkojen lasku helpottaisikin markkinaodotusten toteutuessa tilannetta lähitulevaisuudessa. Hoitamattomien kotitalous- ja yrityslainojen osuus kannasta on pysynyt maltillisena. Vaihtotaseen alijäämän ja luottokanta-BKT-suhteen yhdistelmämittari ei viittaa luottosyklin ylikuumentumiseen.

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 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 perustasolleen 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 keskikoko on pienentynyt. Korkeiden luototussuhteiden (> 80 %) lainojen osuus kaikista lainoista on pysynyt jotakuinkin ennallaan huolimatta enimmäisluototussuhteen nostamisesta vuoden 2024 alussa ja niiden osuus on nyt selvästi pienempi kuin vuonna 2021, jolloin lainakatto oli viimeksi 90 %. Lisäksi viime vuosina voimaan tulleet uudet asunto- ja taloyhtiöluotonottoa hillitsevät säädökset sekä edelleen aiempaa



Johtokunta

15.5.2025

SP/2025/201

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

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
pääjohtaja

Elisa Newby
johtokunnan sihteeri

Jakelu

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