



11.8.2026

SP/2026/346

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan makrova-
kauspäätöksen julkistamisen jälkeen 1.10.2026.

Suomen Pankin lausunto Finanssivalvonnan johtajan esityksestä koskien makrovakausräjäineiden käyttöä

Finanssivalvonta on 28.7.2026 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*
- *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.*

Finanssivalvonnan johtaja esittää myös, että Finanssivalvonnan johtokunta

- *hyväksyy luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4d §:n ja Finanssivalvonnasta annetun lain 10 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti Tanskan makrovakausräjäviranomaisen (Skatte- og Vækstministeriet) 29.6.2026 asettaman 7,0 %:n suuruisen sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen sovellettavaksi päätöksen mukaisesti ja siinä määrättyin 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 siirtymäaika.*

Suomen Pankin lausunto

Suomen Pankki katsoo, että on perusteltua

- *pitää muuttuva lisäpääomavaatimus edelleen 0,0 %:n tasolla ja*
- *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.*

Lisäksi Suomen Pankki toteaa, että

- *on perusteltua soveltaa suomalaisten luottolaitosten Tanskassa sijaitseviin kiinteistöyritysvastuisiin Tanskan makrovakausräjäviranomaisen sektorikohtaista järjestelmäriskipuskurivaatimusta noudattaen päätöksen poikkeuksiin tehtyjä muutoksia.*



11.8.2026

SP/2026/346

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakaussnäkymät

Lähi-idän kriisi ja sen aiheuttama energian hintojen nousu hallitsee maailmantalouden näkymiä. Vaikeasta geopoliittisesta ympäristöstä huolimatta maailmantalouden ja kansainvälisen kaupan kasvu on jatkunut toistaiseksi. Loppukevään aikana julkaistuja talousennusteita on korjattu hieman alaspäin. Maailmantalouden ennustetaan kasvavan tänä ja ensi vuonna noin kolmen prosentin vauhtia.

Lähi-idän kriisi on heikentänyt myös euroalueen kasvunäkymää. Eurojärjestelmän kesäkuun ennusteen mukaan talous kasvaa 0,8 % kuluvana vuonna ja 1,2 % ensi vuonna. Ennusteen mukaan inflaatio olisi tänä vuonna 3,0 % ja ensi vuonna 2,3 %. Energian ja ruuan hinnoista puhdistettu pohjainflaatio olisi 2,5 % ensi vuonna. Kriisin inflaatiovaikutukset riippuvat sen kestosta ja laajuudesta sekä sen välittymisestä. Näkymään liittyy edelleen poikkeuksellisen paljon epävarmuutta.

Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvaa 0,7 prosenttia vuonna 2026 ja 1,2 prosenttia vuonna 2027. Inflaation ennustetaan Suomessakin kiihtyvän energiahintojen nousun myötä 2,4 prosenttiin tänä vuonna, mutta jäävän alle 2 prosenttiin ensi vuonna. Kesäkuun ennusteen julkaisemisen jälkeen saatujen tilastoaineistojen mukaan kotimaan talouden kehitys on ollut selvästi ennakoitua parempaa vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Toisaalta Lähi-idän kriisin jatkuminen, Yhdysvaltojen kauppajäsenyyden ja muu politiikka ja Euroopan turvallisuustilanne lisäävät edelleen epävarmuutta.

Kotitalouksien reaaliset käytettävissä olevat tulot kasvoivat vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä lähes 3 % vuoden takaisesta. Kulutus kasvoi suurin piirtein samaa vauhtia, ja säästämisaste pysyi edelleen pitkän aikavälin keskiarvoa korkeampana. Kotitalouksien nettokorkomenot laskivat edelleen lievästi vuoden 2026 alussa. Lähi-idän kriisin aiheuttama yleinen korkojen nousu on hieman lisännyt kotitalouksien korkomenoja, mutta myös niiden saamia korkotuloja.

Asuinrakentamisen näkymä ei ole vielä parantunut. Asuinrakentamiseen myönnettyjen uusien lupien ja aloitettujen hankkeiden lukumäärät ovat jääneet hyvin matalalle tasolle, eikä näissä indikaattoreissa ole vielä käännettä parempaan. Asuntoinvestointeja tukee kuitenkin jonkin verran korjausrakentamisen kasvu.

Asuntomarkkinoiden suhdanne vahvistui vuoden 2025 alkupuolella, mutta heikentyi kauppamäärillä mitattuna alkuvuonna uudelleen samaan aikaan, kun korot nousivat ja Lähi-idän konflikti lisäsi epävarmuutta. Sekä vanhojen että uusien osakehuoneistojen kauppamäärät ovat olleet vuoden ensimmäisellä puoliskolla pienemmät kuin viime vuonna.

Luotonannon suhdannesidonnaiset riskit ovat pysyneet vähäisinä sekä suhdannesidonnaisten haavoittuvuuksien kartan että yhdistelmämittarien perusteella. Kokonaisuutena ydinriskimittarien perusteella riskiä luotonannon vaarallisesta ylikuumenemisesta ei tällä hetkellä ole. Suomen rahoitusmarkkinoiden stressiindeksi nousi maaliskuussa Lähi-idän kriisin takia, mutta palautui normaalille



11.8.2026

SP/2026/346

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

tasolleen toukokuussa. Myös osakemarkkinoiden odotettua volatiliteettia mittavat indeksit ovat palautuneet tavanomaiselle tasolleen.

Suomalaispankkien vakavaraisuussuhdeluvut ovat eurooppalaista keskitasoa korkeammalla ja säilyivät suunnilleen ennallaan vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä.

Järjestämättömät luotot ovat pysyneet melko alhaisina suhteessa luottokantaan. Vuoden 2026 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana järjestämättömien luottojen osuudet ovat laskeneet tai pysyneet suunnilleen ennallaan. Kotitalousluottojen järjestämättömien luottojen osuus säilyi 1,6 prosentissa. Yritysluotoissa järjestämättömien luottojen osuus on edelleen keskimääräistä korkeampi rakentamisessa, tukku- ja vähittäiskaupassa sekä majoitus- ja ravitsemustoiminnassa. Kokonaisuutena arvonalentumiset suhteessa luottokantaan ovat säilyneet edelleen alhaisella tasolla, mutta rakentamistoimialalla arvonalentumisvaiheessa 2 olevien luottojen osuus on korkealla tasolla ja hieman noussut viime vuoden lopulta.

Kotitalouksien velkaantumisen vähentyminen on lievittänyt lainanottoon ja velkaantuneisuuteen liittyviä rakenteellisia haavoittuvuuksia. Kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin olivat maaliskuussa 2026 118,1 prosenttia, mikä on yli 16 prosenttiyksikköä pienempi kuin syyskuussa 2022. Viimeksi kuluneen vuoden aikana velkasuhdetta on pienentänyt sekä velkojen supistuminen että nimellisten tulojen kasvu.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

Heinäkuun kokouksessaan EKP:n neuvosto päätti pitää EKP:n kolme ohjauskorkoa ennallaan nostettuaan niitä kesäkuussa 0,25 prosenttiyksiköllä kesäkuussa inflaation kiihtymisen takia. EKP:n talletuskorko on siis tällä hetkellä 2,25 %.

Energiat hinnat ovat tällä hetkellä eurojärjestelmän asiantuntijoiden kesäkuun arvioiden perusskenaarion tuntumassa ja selvästi korkeammalla kuin ennen Lähi-idän kriisiä. Epävarmuus on kuitenkin edelleen suurta. Jos sotatoimet jatkuvat, energiat hinnat voivat nousta edelleen ja riski inflaation kiihtymiseen kasvaa. Toisaalta jos Yhdysvallat ja Iran saavuttavat sovun ja öljykuljetukset Persianlahdelta lisääntyvät, inflaatio voi jäädä ennustettua hitaammaksi. Myös euroalueen kasvunäkymä on vaikeasti tulkittavissa tällä hetkellä.

EKP:n neuvosto on sitoutunut varmistamaan rahapolitiikan mitoituksella, että inflaatio vakautuu sen 2 prosentin tavoitteen mukaiseksi keskipitkällä aikavälillä. Neuvosto päättää rahapolitiikastaan jatkossakin tuoreimpien tietojen perusteella kokous kerrallaan, eikä sitoudu ennalta mihinkään tiettyyn korkouraan.

Odotukset EKP:n ohjauskorkojen nostosta nostivat markkinakorkoja jo kevään aikana ennen kesäkuun koronnostoa. Tällä hetkellä markkinoilla odotetaan keskuspankin ohjauskorkojen edelleen nousevan jonkin verran vuoden loppuun



11.8.2026

SP/2026/346

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulKL 24.1 § 12 k

mennessä. Heinäkuussa 12 kuukauden euribor oli keskimäärin 2,85 % kun se oli helmikuussa keskimäärin 2,22 %. Vastaavasti Suomessa uusien asuntolainojen keskiporko on noussut helmikuun noin 2,8 prosentista kesäkuun noin 3,2 prosenttiin. Kesäkuussa uusia asuntolainoja nostettiin noin 6 % vähemmän kuin vuosi sitten ja asuntolainakanta supistui 0,2 % verrattuna edellisvuoteen.

Kotitalouksien ostovoiman kasvu hidastui vuoden 2025 toisella puoliskolla, mutta on vahvistunut vuoden 2026 alussa. Ensimmäisellä neljänneksellä nettokorkomien pieneneminen on jatkunut ja keskituntiansio on noussut. Myös veronkennykset tukevat ostovoiman kasvua kuluvana vuonna.

3 Johtopäätökset

Muuttuva lisäpääomavaatimus

Suomen rahoitussuhdanne on edelleen heikko. Ensijainen riskimittari eli luottojen ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama on vahvasti negatiivinen eikä täydentävien riskimittarien perusteella ole merkkejä luottosyklin ylikuumenemisestä. Rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on palautunut normaalille tasolle.

Sekä kotitalouksien että koko yksityisen sektorin velanhoitorasitus (velanhoitomenot/tulot) on jatkanut pienenemistään. Hoitamattomien kotitalous- ja yrityslainojen osuus kannasta on pysynyt maltillisena. Vaihtotaseen alijäämän ja luottokanta-BKT-suhteen yhdistelmämittari viittaa kokonaisluotonantoon liittyvien riskien vähenemiseen.

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. Myös muita vaihtoehtoja kehittää muuttuvan lisäpääomavaatimuksen asettamismenettelyjä olisi perusteltua arvioida.

Enimmäisluototussuhde

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton enimmäisluototussuhteen nostamisesta 5 prosenttiyksiköllä tuli voimaan heinäkuun alussa. Päätös perustui luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun muutettuun 11 §:ään ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ään, joiden mukaan Finanssivalvonta voi käyttää tätä makrovakausrälinettä asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.



11.8.2026

SP/2026/346

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

Suomen asuntomarkkinat ovat edelleen matalasuhdanteessa. Viime vuosien nol-lakorkoaikaa korkeampi korkotaso, suuri työttömyys ja Lähi-idän kriisin aiheut-tama epävarmuus tulevasta talouskehityksestä ovat lisänneet kotitalouksien va-rovaisuutta velanoton suhteen.

On mahdollista, että enimmäisluototussuhteen keventäminen (90 prosentista 95 prosenttiin) parantaa mahdollisuutta vaihtaa asuntoa tilanteessa, jossa olemassa olevan asuntovelan ja asunnon arvon välinen luototussuhde on yli 90 % aiemman suuren velkavivun ja/tai asuntojen hintojen laskun myötä. Nykyisessä tilanteessa enimmäisluototussuhteen keventämisen vaikutukset luotonantoon, kotitalouk-sien velkaantumiseen sekä asuntomarkkinoiden suhdanteeseen ovat kuitenkin todennäköisesti vähäisiä. Joka tapauksessa kevennys on ollut voimassa vasta niin vähän aikaa, etteivät vaikutukset ole voineet vielä realisoitua.

Näin ollen on perusteltua 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 voi-massaoloa.

Suomen Pankki jakaa Finanssivalvonnan näkemyksen, jonka mukaan muiden kuin ensiasunnon hankintaa varten otettujen asuntolainojen enimmäisluototussuhde tulisi palauttaa 90 prosentin perustasolleen sitten kun perustasolta poikkeami-selle ei ole enää laissa esitettyjä perusteluja.

Tanskan sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurin hyväksyminen

Tanskan makrovakausriskiviranomainen (Skatte- og Vækstministeriet) päätti 29.6.2026 jatkaa tiettyihin tanskalaisiin kiinteistöyhteisöosaataviin sovellettavan, 7 %:n suuruisen sektorikohtaisen järjestelmäriskipuskurivaatimuksen soveltamista. Aiempi päätös vaatimuksen asettamisesta tehtiin 26.4.2024.

Euroopan järjestelmäriskikomitea (ESRB) suositti alkuperäisen vaatimuksen täysi-määräistä hyväksymistä 8.7.2024 muille ETA-maiden viranomaisille. Finanssival-vonnan johtokunta päätti 30.9.2024 soveltaa Tanskan makrovakausriskiviranomaisen asettamaa sektorikohtaista järjestelmäriskipuskurivaatimusta.

Tanskan makrovakausriskiviranomainen on pyytänyt 29.6.2026 päivätyssä notifikaa-tiossaan ESRB:lle muiden ETA-maiden viranomaisia soveltamaan järjestelmäriski-puskurivaatimusta näiden maiden luottolaitosten tanskalaisiin kiinteistöyhteisö-vastuisiin ja ESRB:tä suosittamaan soveltamista. Vaatimuksen jatkamisen perus-teluna ovat Tanskan kiinteistösektorin rakenteelliset ominaisuudet, jotka lisäävät sektorin alttiutta korkojen ja taloussuhdanteiden vaihtelulle.

Tanskan makrovakausriskiviranomainen arvioi notifikaatiossaan, että kokonaistalou-delliset olosuhteet ovat parantuneet korkojen laskun ja hyvänä pysyneen työ-markkinatilanteen seurauksena sen jälkeen, kun vaatimus asetettiin vuonna 2024. Se katsoo kuitenkin, että epävarmuus on kasvanut ja esimerkiksi riski



Johtokunta

Lausunto

6 (6)

11.8.2026

SP/2026/346

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

korkojen noususta on edelleen olemassa. Lisäksi Tanskan kiinteistösektoriin ja luottolaitosten kiinteistösektorialtistumiin liittyvien rakenteellisten haavoittuvuuksien arvioidaan säilyneen pitkälti ennallaan.

Finanssivalvonnan arvion mukaan vaatimuksen soveltamista suomalaisten luottolaitosten tanskalaisiin kiinteistösektorivastuisiin on perusteltua jatkaa Tanskan makrovakausriskin vähentämisen ja tasapuolisen kilpailuympäristön varmistamiseksi. Finanssivalvonta viittaa perustelussaan 30.9.2024 tehtyyn Tanskan sektorikohtaista järjestelmäriskipuskurivaatimusta koskevaan hyväksymispäätökseen ja arvioi, että kokonaisuudessaan vaatimuksen vaikutus Suomen luottolaitossektorin pääomavaatimuksiin on maltillinen ja että vaatimuksen soveltamisalaan tehdyt muutokset pienentävät hieman vaatimuksen vaikutuksia.

Suomen Pankin arvion mukaan Finanssivalvonnan johtajan esitys on perusteltu vallitsevan makrovakaustilanteen ja muiden käytettävissä olevien tietojen valossa.

Näin ollen on perusteltua soveltaa Tanskan makrovakausriskin vähentämisen 29.6.2026 asettamaa 7,0 %:n suuruista sektorikohtaista järjestelmäriskipuskurivaatimusta päätöksen mukaisesti ja siinä määrätyn poikkeuksin sellaisiin suomalaisten luottolaitosten tanskalaisiin saataviin, jotka kohdistuvat kiinteistösektorilla toimiviin yhteisöihin.

Tuomas Välimäki
johtokunnan jäsen

Elisa Newby
johtokunnan sihteeri

Jakelu

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