



Johtokunta

Lausunto

1 (6)

11.11.2025 SP/2025/459
SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä Julkl 24.1 § 12 k

Julkinen Finanssivalvonnan johtokunnan makrovakauspäätöksen julkistamisen jälkeen
18.12.2025.

Lausunto Finanssivalvonnan johtajan esityksestä koskien makrovakaussäätövälineiden käyttöä

Finanssivalvonta on 23.10.2025 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 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.



Johtokunta

Lausunto

2 (6)

11.11.2025

SP/2025/459

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

Suomen Pankin lausunto

Suomen Pankki katsoo, että on perusteltua

- pitää muuttuva lisöpääomavaatimus 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 Ruotsin makrovakausriskien (Finansinspektionen) yllä kuvattuja riskipainopäätöksiä Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin.

1 Taloudellinen tilanne ja makrovakausriskit

Euroalueen talouskasvu on kestänyt Yhdysvaltojen uuden kauppapolitiikan seuraukset toistaiseksi jopa odotettua paremmin, mutta tullien kokonaisvaikutukset kasvuun ja inflaatioon ovat edelleen hyvin epävarmoja. Euroalueen talouskasvu jatkuu EKP:n syyskuun ennusteen mukaan tasaisena, mutta vaihtelevana lähivuosien ajan. Ensi vuodelle ennustetaan 1,0 % kasvua ja seuraavalle 1,3 %.

Euroalueen inflaatio oli ennakkotietojen mukaan lokakuussa 2,1 prosenttia. Pidemmän aikavälin hintapaineita heijasteleva pohjainflaatio pysyi 2,4 prosentissa. EKP:n syyskuun 2025 ennusteen mukaan inflaatio on vakautumassa keskipitkällä aikavälillä lähelle EKP:n 2 prosentin tavoitetta. Pidemmän aikavälin inflaatio-odotukset ovat ankkuroituneet 2 prosentin tasolle.

Suomen talouden alkuvuoden 2025 kehitys on ollut pettymys. Kotitalouksien reaaliset käytettävissä olevat tulot eli ostovoima on kasvanut hitaasti, mutta yksityisen kulutus jatkoi supistumistaan alkuvuonna ja kuluttajien luottamus on edelleen heikkoa. Työttömyyden kasvu ja kuluttajien kokemaa työttömyyden uhkaa jarruttaa kysynnän kasvu niin asuntomarkkinoilla kuin taloudessa laajemminkin. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvusta suurin osa on mennyt säästöön ja säästämisaste nousi toisella vuosineljänneksellä koronavaiheen jälkeiseen ennätykseensä, yli 7 prosenttiin.

Asuinrakentamisen lasku on taittunut, mutta selkeää käännettä parempaan ei ole vielä tapahtunut. Viime vuosina nähty voimakas lasku asuinrakentamiseen myönnettyjen uusien lupien ja aloitettujen hankkeiden määrässä on tasaantunut, mutta lievä supistuminen on jatkunut edelleen. Rakentamisen laajempi käynnistyminen on siis jälleen lykkäytynyt, eikä merkkejä nopeasta piristymisestä nykyiseltä hyvin alhaiselta tasolta ole nähtävillä.

Suomen vaihtotase on ollut pääasiassa alijäämäinen vuodesta 2011 lähtien. Vuoden toisella neljänneksellä vaihtotase nousi euromääräisesti plussalle, mutta



Johtokunta

11.11.2025

SP/2025/459

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

suhteessa BKT:hen vaihtotase oli alijäämäinen. Alijäämän ennustetaan jatkuvan lähivuosina. Ulkoisen tasapainon yhdistelmämittari on pysynyt vakaana

Luotonannon ylikuumenemiseen liittyviä riskejä ei tällä hetkellä ole. Kokonaisluotonanto jatkui hyvin vaimeana vuoden 2025 toisella neljänneksellä. Ensisijainen riskimittari (yksityisen sektorin lainakannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama) nousi marginaalisesti, mutta pysyi silti lähestulkoon syklin matalimmalla tasolla. Lainananto ei ole mainittavasti elpynyt korkojen laskusta huolimatta. Päinvastoin kotitalouksien lainakannan kasvu pyörii edelleen nollan ympärillä ja yritysten lainakanta (pl. asuntoyhteisöt) jatkoi supistumistaan. Muidenkaan ydineriskimittarien perusteella riskiä luotonannon vaarallisesta ylikuumenemisesta ei tällä hetkellä ole.

Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksi on pysynyt viime kuukaudet matalalla tasollaan eli merkkejä rahoitusmarkkinahäiriöistä ei tällä mittarilla ole heikosta suhdannetilanteesta huolimatta. Suomalaispankkien vakavaraisuussuhdevuodet ovat pysyneet ennallaan hyvällä tasolla ja eurooppalaista keskitasoa korkeammalla.

Pankkien järjestämättömien yritysluottojen osuus kääntyi kasvuun toisella neljänneksellä, mutta järjestämättömien kotitalousluottojen kasvu on pysähtynyt. Molempien osuus kaikista luotoista on edelleen matalalla tasolla. Myös arvonalentumiset suhteessa luottokantaan säilyivät edelleen alhaisella tasolla ja Euroopan matalimpien joukossa.

Yrityssektorin velanhoitokyky on kokonaisuutena säilynyt vakaana ja luottoriskit maltillisina vaikeasta taloustilanteesta huolimatta, mitä on osaltaan tukenut korkotason lasku. Yritysten luottamus on myös vähitellen vahvistunut ja uudet tilaukset ovat olleet kasvussa. Konkurssien lukumäärä on kuitenkin jatkanut kasvuun ja asunto- ja kiinteistömarkkinoiden hidas toipuminen pitää yllä kiinteistöjoittajien ja rakennusliikkeiden rahoitus- ja luottoriskejä.

Asuntomarkkinoiden varovainen elpyminen jatkui vuoden 2025 alkupuoliskolla kauppamäärien ja lainanostojen perusteella. Lainojen koko on kuitenkin edelleen pienempi kuin huippuvuosina, ja asuntojen hinnat ovat entisestään hieman laskeutuneet vuoden takaa. Uusien ja vanhojen asuntojen välinen hintaero on jatkanut kasvuaan. Asuntomarkkinoiden suhdanteen odotetaan vahvistuvan vähitellen, kun kotitalouksien taloudellinen tilanne kohenee.

Asuntoluotonantoon liittyvät rakenteelliset haavoittuvuudet ovat lievittyneet. Kotitalouksien velkaantumisasaste laski edelleen vuoden 2025 toisella neljänneksellä, kun lainavelat supistuivat samalla kun käytettävissä olevat tulot kasvoivat. Velkaantumisasaste on noin 12 prosenttiyksikköä pienempi kuin suurimmillaan maaliskuussa 2022. Merkille pantavaa on, että velkaantumisasasteen supistuminen on tapahtunut pääasiassa omistusasuntolainojen pientymisen kautta.



Johtokunta

Lausunto

4 (6)

11.11.2025

SP/2025/459

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

Omistusasuntolainoja on nyt suunnilleen saman verran suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin kuin vuoden 2006 tienoilla. Viime neljänneksinä myös kotitalouksien lainat taloyhtiöiden kautta ovat Tilastokeskuksen arvion mukaan supistuneet vuotta aiemmasta.

2 Yhteensopivuus muun talouspolitiikan kanssa

EKP:n neuvosto päätti pitää ohjauskorot ennallaan syys- ja lokakuun kokouksissaan, 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. Se on myös lähellä nimellisen koron neutraalitasoa, jonka arvioidaan olevan kahden prosentin kieppeillä, vaikka arviointiin liittyykin huomattavaa epätarkkuutta. Rahapolitiikan ei siis voi arvioida enää olevan kivistävää tällä mittarilla. EKP:n neuvosto päättää rahapolitiikastaan jatkossakin tuoreimpien tietojen perusteella kokous kerrallaan, eikä sitoudu ennalta mihinkään tiettyyn korkouraan.

Rahapolitiikan keventäminen ja ohjauskorkojen lasku kesäkuusta 2024 alkaen on välittynyt rahoitusmarkkinoille. Esimerkiksi 12 kk euribor on keväästä 2025 lähtien ollut 2 prosentin tuntumassa, eli reilut 2 prosenttiyksikköä matalampi kuin syksyn 2023 korkeimmalla tasollaan. Suomessa uusien kotitalous- ja yrityslainojen keskikorot ovat myös laskeneet jo alle 3 prosentin, toisin kuin euroalueella keskimäärin, pääosin vaihtuvakorkoisten lainasopimusten ansiosta. Vaikka rahoitusmarkkinoilla ei tällä hetkellä juuri odoteta uusia korkomuutoksia, aiemmat koronlaskut pienentävät todennäköisesti edelleen jonkin verran kotitalouksien ja yritysten lainanhoitorasitetta Suomessa korontarkistusten myötä. Niissä euroalueen maissa, joissa suositaan enemmän kiinteitä korkoja asunto- ja yrityslainoissa, rahoitusolot eivät puolestaan luultavasti enää kevene.

Korkotason lasku on helpottanut merkittävästi velkaisten kotitalouksien ja yritysten tilannetta, mikä näkyy mm. velanhoitorasitteen paluuna muutaman vuoden takaisin maltillisiin lukemiinsa. Tämä on merkittävin tekijä myös suhdannesidonnaisten riskien yhdistelmämittarin arvon selvän laskun taustalla. Huolimatta rahapolitiikan neutraalista virityksestä ja Suomen muuta euroaluetta jo selvästi alemmista uusien lainojen keskikoroista lainakysyntä on Suomessa pysynyt hyvin vaimaana, vaikka se on muualla euroalueella jo selvästi vauhdittunut sekä kotitalous- että yrityssektorilla. Tämä yhdessä velanhoitomenojen selvän pienenemisen kanssa viittaa siihen, että korkotaso ei ole synynä Suomen luotonannon, yksityisen kulutuksen ja talouskasvun heikkouteen.

Inflaation hidastuminen ja sen mahdollistama rahapolitiikan keventäminen on päinvastoin viime neljänneksinä osaltaan vahvistanut kotitalouksien ostovoimaa. Samalla kun nettokorkomenot ovat olleet kokonaisuutena ostovoimaa kasvattava tekijä, finanssipolitiikka on pienentänyt kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja niin tulonsiirtojen pienenemisen kuin veronkorotustenkin takia. Vaikka julkisen



Johtokunta

11.11.2025

SP/2025/459

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

JulkL 24.1 § 12 k

talouden tervehdyttäminen on välttämätöntä Suomen huolestuttavan velkaantumiskehityksen pysäyttämiseksi, finanssipolitiikan kiristäminen on vaikeuttanut Suomen muutenkin vaikeaa suhdannetilannetta. Veronkevennysten myötä finanssipolitiikan kiristävä vaikutus lievenee ensi vuonna.

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. 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 vuosina 2020–2021, jolloin lainakatto oli myös 90 %. Lisäksi viime vuosina voimaan tulleet uudet asunto- ja taloyhtiöluotonottoa hillitsevät säädökset sekä nollakorkoaikaa korkeampi korkotaso ja asuntolainan korkovähennysoikeuden poistuminen hillitsevät velkaantumista.¹

¹ Toisaalta hallituksen suunniteltu esitys asunto- ja asuntoyhteisölainojen sääntelyyn suunnitelluista muutoksista (VN/13727/2025) mahdollistaisi makrovakaustoimien rajoittavuuden suhdanneluonteisen muuttamisen, millä voisi makrovakaupolitiikan päätöksenteon monimutkaistamisen lisäksi olla osaltaan velkaantumista lisäävä vaikutus. Ks.



Johtokunta

11.11.2025

SP/2025/459

SP/FIVA-LUOTTAMUKSELLINEN

Salassa pidettävä

Julkl 24.1 § 12 k

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

Ruotsin makrovakaussiviranomaisena toimiva Finansinspektionen päätti syyskuussa 2025 jatkaa asuntoluottojen ja kiinteistövakuudellisten yritysluottojen riskipainoille asetettujen alarajojen voimassaoloa aiemmilla tasoillaan. Alarajojen soveltaminen myös ulkomaisten luottolaitosten luotonantoon Ruotsissa on edelleen perusteltua toimenpiteiden vaikuttavuuden ja luottolaitosten tasapuolisen kilpailuympäristön varmistamiseksi.

Näin ollen on perusteltua soveltaa Ruotsin makrovakaussiviranomaisen (Finansinspektionen) tekemiä riskipainopäätöksiä Suomessa rekisteröityihin luottolaitoksiin.

Olli Rehn
pääjohtaja

Elisa Newby
johtokunnan sihteeri

Jakelu

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