

16.5.2025

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.

Muuttuvan lisäpääomavaatimuksen pitäminen 0,0 %:n tasolla

Maailmantalouden kasvu vahvistui vuonna 2024, mutta Yhdysvaltojen muutunut kauppapolitiikka uhkaa jarruttaa kasvua merkittävästi. Huhtikuun alussa Yhdysvaltojen hallinto ilmoitti merkittävistä tulleista lähes kaikelle Yhdysvaltojen tuonnille, vaikkakin siirsi sittemmin osan tulleista voimaantuloa kolmella kuukaudella muiden maiden kuin Kiinan osalta. Tulli-ilmoituksen jälkeen osakemarkkinat laskivat rajusti ympäri maailmaa. Suhteet Yhdysvaltojen ja Kiinan välillä kärjistyivät, kun Kiina ilmoitti asettavansa vastatulleja.

Suomen Pankki arvioi maaliskuussa 2025, että huhtikuussa ilmoitettua lievemmätkin tuontitullien korotukset voisivat merkittävästi hidastaa maailmantalouden kasvua lähivuosina. Laajemmat huolet Yhdysvaltojen ulko- ja turvallisuuspolitiikan suunnasta ja muuttuneesta suhtautumisesta liittolaismaihin lisäävät epävarmuutta kansainvälisessä taloudessa. Edelleen koholla olevat geopoliittiset jännitteet sekä sodat Ukrainassa ja Lähi-idässä uhkaavat nekin kansainvälisen talouden kehitystä.

Suomen bruttokansatuotteen pitkään jatkunut lasku pysähtyi vuoden 2024 aikana ja kasvu jatkui hitaana vuoden viimeisellä neljänneksellä. Työmarkkinoiden tilanne on edelleen heikohko, ja työttömyyttä ylläpitää tällä hetkellä erityisesti avoimien työpaikkojen vähäisyys. Työllisyysodotukset ovat kuitenkin varovaisesti vahvistuneet teollisuudessa. Toisaalta rakentamisessa vuoden 2025 alun odotuksen lyhyen aikavälin työllisyyskehityksestä olivat negatiiviset. Suomen Pankin maaliskuun väliennusteen antama kuva Suomen talouden suhdannekehityksestä oli hyvin samankaltainen kuin joulukuun 2024 ennusteessa. Suomen talouden ennustetaan olevan toipumassa taantumasta hitaasti. Suomen BKT:n ennustetaan kasvavan 0,8 % vuonna 2025, 1,8 % vuonna 2026 ja 1,3 % vuonna 2027. Ennustettua heikomman kehityksen riskit ovat kuitenkin viime aikoina kasvaneet. Epävarmuus maailmantilanteesta, talouden kansainvälisestä toimintaympäristöstä ja vaikutuksista Suomeen on suurta.

16.5.2025

Julkinen

Rahoitussuhdanne on pysynyt vaimeana, eikä muuttuvan lisöpääomavaatimuksen ydinriskimittareiden kehitys indikoi selkeää käännoä. Ensisijaisen riskimittarin, eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeaman, arvo laski vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä edellisestä neljänneksestä ja pysyi vahvasti negatiivisena (-17,1 prosenttiyksikköä). Myös suppealla luottokannan määritelmällä lasketun trendipoikkeaman arvo pysyi negatiivisena (-11,9 prosenttiyksikköä).

Täydentävät riskimittarit eivät nekään viittaa kokonaisluotonantoon liittyvien suhdanneluonteisten vakausuhkien merkittävään kasvuun. Lainananto on kehittynyt vaimeasti. Niin kotitalouksien kuin yritystenkin lainakannat ovat supistuneet, ja lasku jatkui helmikuussa 2025. Asuntoyhteisöjen lainakannan kasvu on pysynyt tasaisena. Asuntojen reaali hinnat laskivat viime vuoden viimeisellä neljänneksellä kolmen vuoden liukuvalla keskiarvolla mitattuna. Uusien asuntolainojen ja yritysainojen keskikoron ovat jatkaneet laskuaan ja vaihtotaseen ylijäämä kasvoi vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä.

Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan

Myös asuntomarkkinoiden näkymät ovat yhä epävarmat. Asuntokauppa vilkastui vuoden 2024 jälkipuoliskolla ja vuoden 2025 alussa, mutta asuntojen hinnat ovat yhä hieman laskeneet ja asuntorakentaminen on edelleen vähäistä. Kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyvät haavoittuvuudet ovat jonkin verran lievittyneet, kun kotitalouksien uusi lainanotto on ollut vähäistä ja velat ovat pienentyneet suhteessa tuloihin. Kauppasota ja geopoliittiset jännitteet taloudessa ja turvallisuusympäristössä todennäköisesti pitävät kuluttajien luottamuksen talouteen yhä heikkona, mikä voi pidätellä myös luotonoton elpymistä.

Tammi-maaliskuussa 2025 vanhojen asuntojen kauppvoja tehtiin enemmän kuin kahtena edellisenä vuonna mutta edelleen vähemmän kuin vastaavalla ajanjaksolla vuosina 2015–2019 keskimäärin. Varainsiirtoverotuksen muutoksen vaikutukset erityisesti ensiasuntojen kauppaan hankaloittavat eri ajankohtien vertailua vuoden 2023 lopusta alkaen. Tiedot muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen kasvusta vuonna 2024 tukevat kuitenkin arviota siitä, että asuntomarkkinoiden suhdanne vahvistui vuoden kuluessa. Asuntolainakanta on kuitenkin edelleen supistunut vuotta aiemmasta, ja asuntojen hinnat ovat laskeneet. Uusien asuntojen kauppvoja on tehty edelleen hyvin vähän, ja uusia asuntoja on valmistunut ja rakenteilla niukasti.

Asuntomarkkinoiden on odotettu elpyvän lähivuosina vaihteittain ja maltillisesti, kun korkojen lasku helpottaa velanhoitoa ja talouskasvu ja kuluttajien luottamus talouteen vahvistuvat nykyisestä. Yhdysvaltojen muuttunut kauppapolitiikka ja geopoliittiset jännitteet ovat kuitenkin lisänneet epävarmuutta ja riskejä maailman- ja Suomen taloudessa, ja sitä kautta ne ovat

16.5.2025

Julkinen

kasvattaneet odotettua heikomman kehityksen riskejä myös Suomen asuntomarkkinoilla. Työttömyys ja kuluttajien kokema työttömyyden uhka ovat lisääntyneet Suomessa viimeksi kuluneen vuoden aikana. Nämä tekijät voivat yhä pidätellä asuntokaupan ja luotonoton elpymistä, vaikka inflaation hidastuminen ja korkotason lasku ovat jo helpottaneet kotitalouksien velanhoitoa. Kuluttajat ovat pitäneet ajankohtaa edelleen huonona lainanoton kannalta, ja aikeet ostaa asunto ovat pysyneet vähäisempinä kuin pitkällä aikavälillä keskimäärin.

Rahoitusvakauteen kohdistuvien, asuntoluotonantoon liittyvien riskien odotetaan pysyvän hallittuina, mutta epävarmuus asuntomarkkinoiden näkymistä on kasvanut. Haavoittuvuuksia lievittää se, että kotitalouksien velkaantuneisuus on pienentynyt ja sen arvioidaan pysyvän lähivuosina pienempänä kuin suurimmillaan ennen korkojen nousua. Riskit voisivat kasvaa odotettua suuremmiksi, jos asuntomarkkinoiden laskusuhdanne pitkittyisi ja siten vielä syvenisi entisestään. Riskit voisivat kasvaa myös, jos asuntojen kysyntä elpysisikin hyvin nopeasti verrattuna hitaammin käynnistyvään asuntotuotantoon. Ennakoitua negatiivisempi kehitys voisi lisätä riskien toteutumista lyhyellä aikavälillä, kun taas odotettua selvästi suurempi kysynnän kasvu kasvattaisi riskejä ja haavoittuvuuksia pidemmällä aikavälillä.

Näköpiirissä ei ole merkkejä asuntoluotonantoon liittyvien, rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisesta kasvusta. Analyysissa ei ole havaittu sellaisia välittömiä rahoitusjärjestelmän vakautta vaarantavia, enimmäisluototussuhteen alentamista edellyttäviä tekijöitä, jotka liittyisivät (i) kotitalouksien asuntolainakannan tai velkaantumisen kasvuun, (ii) asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen uhkaan tai (iii) muuhun kokonaistalouteen liittyvään kehitykseen tai merkittävään uhkaan, jolla voisi olla haitallisia vaikutuksia asuntolaina- ja asuntomarkkinoihin. Perusteita alentaa enimmäisluototussuhdetta sen lakisääteiseltä perustasolta ei tällä hetkellä ole. Finanssivalvonta seuraa asuntoluotonannon ja velkaantumisen riskejä ja pidemmän aikavälin haavoittuvuuksia sekä niihin vaikuttavia toimintaympäristön muutoksia.