

Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussvälineiden soveltamisesta

Finanssivalvonnan johtokunta on kokouksessaan 24.3.2025 päättänyt asettaa luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 10 luvun 4 §:ssä mainitun muuttuvan lisäpääomavaatimuksen edelleen 0,0 prosentin suuruiseksi sekä päättänyt 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 vuoden 2024 aikana. Kasvu on kuitenkin yhä palveluvetoista, ja teollisuustuotannon globaali matalasuhdanne jatkuu. Euroalueen talouden näkymät ovat edelleen vaisut, ja suhdannenäkymä heikkeni entisestään loppuvuonna. Geopolitiikan ja kansainvälisen kauppapolitiikan epävarmuudet varjostavat euroalueen kasvunäkymiä. Suomen talous alkoi kasvaa vuoden 2024 jälkipuolella vaimeasti, mutta koko vuoden BKT pieneni ennakkotietojen mukaan 0,1 %. Kotimainen kysyntä oli kuitenkin yhä varsin heikkoa, ja työmarkkinatilanne heikkeni selvästi syksyllä. Suomen Pankin maaliskuun 2025 väliennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 0,8 % vuonna 2025, mutta riskit ennustettua heikommasta talouskehityksestä ovat kasvaneet. Jatkossa BKT:n ennustetaan kasvavan 1,8 % vuonna 2026 ja 1,3 % vuonna 2027.

Suurimmat uhkat sekä kansainväliselle että Suomen taloudelle muodostuvat Ukrainan sodasta ja laajemmin geopolitiittisista jännitteistä sekä niiden vaikutuksista maailmantalouteen. Yhdysvaltojen uuden hallinnon kauppa- ja ulkopoliittikkaan liittyy paljon epävarmuutta. Mahdolliset Eurooppaan ja Suomeen kohdistuvat hybridivaikuttamisen keinot saattavat myös muodostaa uhkia rahoitusvakaudelle.

Rahoitussuhdanteen kääntymisestä nousuun ei edelleenkään ole selkeitä merkkejä. Ensisijainen riskimittari eli yksityisen sektorin luottokannan ja BKT:n välisen suhteen trendipoikkeama pieneni hieman vuoden 2024 ensimmäisellä ja toisella neljänneksellä, mutta notkahti kolmannella neljänneksellä hieman alaspäin ja oli -16,8 prosenttiyksikköä. Myös suppeammalla luottokäsitteellä laskettu trendipoikkeama pysyi selvästi negatiivisena (-11,3 prosenttiyksikköä) vuoden 2024 kolmannella neljänneksellä. Viime vuoden toisella neljänneksellä hienoisesti kasvanut bruttokansantuotteeseen suhteutettu kotitalouksien luottokanta pysyi kolmannella neljänneksellä muuttumattomana, kun taas yksityisen sektorin lainakanta kasvoi marginaalisesti. Lainakantojen kasvu on kuitenkin vähäistä viime vuosiin verrattuna, eikä selkeää kasvutrendiä ole vielä nähtävissä.

Ensisijaista riskimittaria täydentävät riskimittarit eivät viittaa kokonaisluotonantoon liittyvien suhdanneluonteisten vakausuhkien merkittävään kasvuun. Lainananto yksityiselle sektorille on kehittynyt vaimeasti, vaihtotase on kääntynyt ylijäämäiseksi ja lyhyet korot ovat jatkaneet laskuaan. Rahoitusolojen kevenemisen odotetaan tukevan lainanantoa lähitulevaisuudessa. Viime aikojen poliittisiin tapahtumiin liittyvät epävarmuudet eivät ole tois- taiseksi heijastuneet Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksiin, joka on pysynyt maltillisella tasolla. Käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen so- veltamiselle ei ole.

Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan

Asuntokauppojen ja uusien asuntolainojen määrät viittaavat siihen, että asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen pohja on ohitettu. Viimeisimmät tie- dot tukevat arviota siitä, että suhdanne on hieman vahvistunut ja elpyminen käynnistyy vaiheittain ja varoen. Vanhojen asuntojen kauppvoja tehtiin vuonna 2024 hieman enemmän kuin vuotta aiemmin, mutta uusien asunto- lainojen euromäärä jäi vielä hiukan edellisvuodesta. Vuoden 2025 tammi- helmikuussa vanhojen asuntojen kauppvoja tehtiin enemmän kuin kahtena edellisenä vuonna mutta edelleen vähemmän kuin vastaavalla ajanjaksolla vuosina 2015–2019 keskimäärin, eli ennen poikkeuksellisia pandemian ai- kaisia ja jälkeisiä vuosia. Asuntojen hintojen lasku tasaantui vuoden 2024 aikana, ja uusi asuntorakentaminen oli yhä erittäin vähäistä.

Asuntomarkkinoiden arvioidaan elpyvän lähivuosina maltillisesti, jos toimin- taympäristö kehittyy odotusten ja ennusteiden mukaisesti. Asuntokaupan ja kotitalouksien lainanoton odotetaan vilkastuvan, jos lainojen korot laskevat edelleen odotusten mukaisesti, kotitalouksien velanhoito helpottuu, talous- kasvu viriää ja kuluttajien luottamus talouteen vahvistuu nykyisestä. Vuo- den 2025 näkymät ovat vielä verrattain vaisut, sillä työmarkkinoiden tilanne on heikentynyt, kotitalouksien ostovoima pysyy jokseenkin ennallaan ja ku- luttajien varovaisuus voi olla yhä suurta. Vuosina 2026–2027 kotitalouksien ostovoiman odotetaan alkavan jälleen parantua ja työllisyyden vähitellen kohentuvan, mikä tukisi luotonkysynnän vahvistumista sekä kulutuksen että asunnonoston rahoittamiseksi.

Asuntomarkkinoiden lähiajan näkymiin liittyy yhä epävarmuutta ja riskejä. Työttömyys ja sen uhka ovat lisääntyneet ja kuluttajien luottamus talouteen on pysynyt heikkona, mikä voi yhä pidätellä kysynnän kasvua. Myös asunto- rakentamisen virkoamiseen liittyy epävarmuutta, sillä rakentamisen lasku- suhdanne on ollut hyvin jyrkkä ja asuntojen tarjonta on yhä suurta verrat- tuna kuluttajien ja sijoittajien osoittamaan kysyntään. Useat kotimaiset avoimet asunto- ja kiinteistörahastot ovat rajoittaneet lunastuksia tai kes- keyttäneet lunastuksia ja uusia merkintöjä tilapäisesti. Näillä lainsäädännön mukaisilla likviditeetinhallintatoimilla voidaan välttää asuntojen pakko- myyntejä, mikä osaltaan hillitsee hintojen voimakasta laskua vaikeassa

24.3.2025

FIVA/2025/91

Julkinen

markkinatilanteessa. Rahastojen tarve myydä asuntoja voi kuitenkin hidastaa sijoittajavetoisen uudisrakentamisen elpymistä, jos tarjonta pysyy pitkään suurena verrattuna kysyntään.

Rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien odotetaan pysyvän hyvin hallituina, jos talous ja asuntomarkkinat elpyvät ennusteiden mukaisesti. Haavoittuvuuksia lievittää se, että kotitalouksien kokonaisvelat ovat pienentyneet suhteessa tuloihin ja velkaantuneisuuden arvioidaan kasvavan lähivuosina enintään lievästi ja pysyvän pienempänä kuin ennätysvuosinaan. Riskit voisivat kuitenkin kasvaa arvioitua suuremmiksi, jos asuntomarkkinoiden laskusuhdanne pitkittyisi entisestään (negatiivinen riski) tai jos asuntojen kysyntä elpysisikin hyvin nopeasti verrattuna hitaammin käynnistyvään asuntotuotantoon (positiivinen riski). Ennakoitua negatiivisempi kehitys lisäisi riskien toteutumista lyhyellä aikavälillä, kun taas odotettua selvästi suurempi kysynnän kasvu voisi kasvattaa riskejä ja haavoittuvuuksia pidemmällä aikavälillä.

Toistaiseksi näköpiirissä ei ole merkkejä asuntoluotonantoon liittyvien, rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisesta kasvusta. Analyysissä 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. Tällä hetkellä perusteita alentaa enimmäisluototussuhdetta sen lakisääteiseltä perustasolta ei ole. Asuntoluotonannon ja velkaantumisen riskejä ja pidemmän aikavälin haavoittuvuuksia seurataan tarkasti noususuhdanteessa.