

29.1.2025

Julkinen

Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakaussuhteiden 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 vuoden 2024 aikana. Kasvu on kuitenkin yhä palveluvetoista, ja teollisuustuotannon globaali matalasuhdanne jatkuu. Euroalueen talouden näkymät ovat edelleen vaisut, ja suhdannenäkymä heikkeni entisestään loppuvuonna. Suomen talous kasvoi vuoden 2024 kuluessa hiljalleen. Vuoden kolmannella neljänneksellä BKT:n vuosikasvu oli tuoreimman tiedon mukaan 0,3 %. Kotimainen kysyntä oli kuitenkin yhä varsin heikkoa, ja työmarkkinatilanne heikkeni selvästi syksyn edetessä. Suomen Pankin joulukuun 2024 ennusteen mukaan Suomen talous supistui 0,5 % vuonna 2024 ja kasvaa 0,8 % vuonna 2025. Kansainvälisen kaupan elpymisen ja kevenevät rahoitusolot tukevat talouskasvun elpymistä, mutta toisaalta yksityisen kulutuksen ja yksityisten tuotannollisten investointien kasvun ennustetaan olevan nihkeää. Vuosina 2026–2027 kasvu vahvistuu, ja BKT:n ennustetaan kasvavan 1,8 % vuonna 2026 ja 1,3 % vuonna 2027.

Suurimmat uhkat sekä kansainväliselle että Suomen taloudelle muodostuvat Ukrainan sodasta, Lähi-idän kriisistä ja laajemminkin geopolittisista jännitteistä maailmantaloudessa. Myös Yhdysvaltojen uuden hallinnon kauppaa ulkopolitiikkaan 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 kasvoi vuoden 2024 ensimmäisellä ja toisella neljänneksellä, mutta notkahti kolmannella neljänneksellä hienan 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.

29.1.2025

Julkinen

Ensisijaista riskimittaria täydentävät riskimittarit eivät viittaa kokonaisluotonantoon liittyvien suhdanneluonteisten vakausuhkien merkittävään kasvuun. Yrityslainakanta on kääntynyt orastavaan kasvuun, kotitalouksien lainakannan supistuminen on loppumassa, vaihtotase on kääntynyt ylijäämäiseksi ja korot ovat jatkaneet nopeaa laskuaan. Rahoitusolojen kevenemisen odotetaan tukevan lainanantoa lähitulevaisuudessa. Viime aikojen poliittisiin tapahtumiin liittyvät epävarmuudet eivät ole heijastuneet Suomen rahoitusmarkkinoiden stressi-indeksiin, joka on pysynyt maltillisella tasolla. Näin ollen käytettyihin riskimittareihin pohjautuvan kokonaisarvion mukaan perusteita muuttuvan lisäpääomavaatimuksen soveltamiselle ei ole.

Enimmäisluototussuhteen säilyminen perustasollaan

Asuntokauppojen ja uusien asuntolainojen määrät viittaavat siihen, että asuntomarkkinoiden laskusuhdanne on edelleen tasaantunut tai mahdollisesti päättynyt. Viimeisimmät tiedot tukevat arviota siitä, että suhdanne on hieman vahvistumassa ja elpyminen käynnistyy vaihteittain ja varoen. Vanhojen asuntojen kauppvoja tehtiin tammi-joulukuussa 2024 hieman enemmän kuin vuotta aiemmin, mutta uusien asuntolainojen euromäärä jäi vielä hiukan edellisvuodesta. Joulukuussa vanhojen asuntojen kauppvoja tehtiin pitkästä aikaa jokseenkin saman verran kuin vastaavalla ajanjaksolla vuosina 2015–2019 keskimäärin, eli ennen poikkeuksellisia pandemian aikaisia ja jälkeisiä vuosia. Asuntojen hinnat pysyivät vuoden 2024 lopulla jokseenkin ennallaan tai laskivat hieman vuotta aiemmasta, ja uusi asuntorakentaminen oli yhä erittäin vähäistä.

Asuntomarkkinoiden arvioidaan elpyvän lähivuosina maltillisesti, jos toimintaympäristö kehittyy odotusten ja ennusteiden mukaisesti. Asuntokaupan ja kotitalouksien lainanoton odotetaan vilkastuvan, jos lainojen korot laskevat edelleen odotusten mukaisesti, kotitalouksien velanhoito helpottuu, talouskasvu viriää ja kuluttajien luottamus talouteen vahvistuu nykyisestä. Vuoden 2025 näkymät ovat vielä verrattain vaisut, sillä työmarkkinoiden tilanne on heikentynyt, kotitalouksien ostovoima pysyy jokseenkin ennallaan ja kuluttajien 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 asuntorakentamisen virkoamiseen liittyy epävarmuutta, sillä rakentamisen laskusuhdanne on ollut hyvin jyrkkä ja asuntojen tarjonta on yhä suurta verrattuna kuluttajien ja sijoittajien osoittamaan kysyntään. Useat kotimaiset avoimet asunto- ja kiinteistörahastot ovat rajoittaneet lunastuksia tai keskeyttäneet lunastuksia ja uusia merkintöjä tilapäisesti. Näillä lainsäädännön

29.1.2025

Julkinen

mukaisilla likviditeetinhallintatoimilla voidaan välttää asuntojen pakkomyyntejä, mikä osaltaan hillitsee hintojen voimakasta laskua vaikeassa 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 elpyisikin 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 ylikuumenemisen 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 noususuhdanteen käynnistytessä.