

Johtokunnan puheenjohtaja Marja Nykänen
Finanssivalvonta

FINANSSIALAN NÄKEMYS MAKROVAKAUSTILANTEESTA

Taloudessa pilkahduksia paremmasta mutta asuntomarkkinoiden taantuma jatkuu

Maailmantalous on jatkanut alkuvuoden aikana kohtuullista kasvuaan huolimatta Iranin sodasta ja sen aiheuttamista häiriöistä energia- ja raaka-ainemarkkinoilla. Osakekurssien kehitys on ollut paikoin erityisen vahvaa mm. tekoälyn käyttöön liittyvien odotusten siivittämänä. Inflaatiopaineet ovat kuitenkin kasvaneet, mikä on lisännyt markkinoilla odotuksia korkojen noususta. Uusimpien talousennusteiden mukaan maailmantalouden kasvu jatkuu loppuvuonna, mutta talousnäkyymiin liittyy merkittävää epävarmuutta. Jos sota pitkittyy tai laajenee, on todennäköistä, että ennusteita korjataan alaspäin.

Suomen talouden tilasta on viime viikkoina saatu yllättävänkin positiivisia uutisia. Kotimainen kysyntä on elpynyt, kun mm. datakeskusinvestoinnit ovat kasvaneet ja yksityinen kulutus on vilkastunut. Samalla teollisuuden tilaukset ovat lisääntyneet ja viennin näkymät parantuneet. Yleisessä tunnelmassa ja työmarkkinoilla käännettä ei vielä kuitenkaan näy. Uusissa ennusteissa elpymisen ennakoidaan jatkuvan, mutta Iranin sota heijastusvaikutuksineen voi muuttaa näkymiä nopeastikin. Jos näin käy, julkisen talouden vakauttamista joudutaan jatkossa toteuttamaan entistäkin vaikeammassa olosuhteissa.

Suomen asuntomarkkinoilla nähtiin viime vuonna merkkejä piristymisestä, kun asuntokauppojen määrä kääntyi kasvuun ja asuntolainojen kysyntä piristyi. Vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä myönteinen kehitys kuitenkin pysähtyi, ja uusia asuntolainoja nostettiin 5 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Runsaana jatkuva asuntotarjonta ja heikko kysyntä ylläpitävät hintojen laskupainetta, eikä uusien asuntojen rakentamisessa ole odotettavissa elpymistä lähiaikoina.

Suomen pankkisektori on kestänyt hyvin talouden viime vuosien taantuman. Sen vakavaraisuus on vahva ja kannattavuus erittäin hyvä. Ongelmaluotot ja luottotappiot ovat pysyneet alhaisella tasolla, Euroopan matalimpien joukossa. Suomalaispankkien hyvä kriisinkestävyys kävi ilmi myös Euroopan pankkiviranomaisen, EKP:n ja Finanssivalvonnan elokuussa 2025 julkistamista stressitestituloksista, jotka perustuivat hyvin heikon talouskehityksen skenaarioon. Tulosten mukaan Suomen pankkisektori kestäisi toimintaympäristön merkittävänkin heikkenemisen.

Makrovakauspoliitiikan tuettava kasvua

Suomen makrovakauspoliitiikan viritys on ollut viime vuosina luonteeltaan kiristävää. Finanssivalvonnan päätöksillä on nostettu pankkien lisäpääomavaatimuksia, ja asuntoluotonhakijoille on asetettu enimmäisvelanhoitorasitetta koskeva suositus. Lisäksi eräitä muissa Pohjoismaissa käyttöön otettuja lisäpääomavaatimuksia ja muita makrovakauspoliitiikan välineitä on päätetty soveltaa myös suomalaispankkien näissä maissa oleviin vastuisiin. Ainoa makrovakauspoliittikkaa keventänyt toimenpide on ollut muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhteen ("lainakaton") nostaminen lakisääteiselle perustasolle vuoden 2023 joulukuussa.

FA:n mielestä talouden ja asuntomarkkinoiden tilanne ja näkymät, talouspolitiikan kokonaisuus sekä pankkisektorin vahva vakavaraisuus on syytä ottaa huomioon makrovakauspoliitiikan virityksessä. Viimeaikaisista positiivisista indikaattoritiedoista huolimatta Suomen talouden tila on yhä hauras ja elpymisen pohja epävarma. Julkisen talouden vakauttamistoimia joudutaan jatkamaan samalla, kun Iranin sota varjostaa maailmantalouden näkymiä ja EKP:n rahapolitiikka uhkaa kiristyä.

Näissä oloissa kotimaisen makrovakauspoliitiikan tulisi tukea talouskasvua. Pankkien muuttuva lisäpääomavaatimus on siten syytä pitää ennallaan. Lisäksi asuntolainojen enimmäisluototussuhde on perustelua säilyttää ensiasunnon ostajien osalta lakisääteisellä perustasolla eli 95 prosentissa.

Kesäkuun alussa tuli voimaan lakimuutos, jonka myötä Finanssivalvonnan johtokunta voi asuntomarkkinoiden laskusuhdanteessa nostaa muiden kuin ensiasunnon ostajien lainakaton enimmillään 95 prosenttiin. Nyt se on 90 prosenttia. Tämä joustovara on FA:n mielestä syytä ottaa heti täysimääräisesti käyttöön. Joustovaran käytölle laissa asetetut edellytykset täytyvät selvästi nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa.

Finanssivalvonnan käyttämä laskentatapa, jota käytetään kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittävien luottolaitosten lisäpääomavaatimuksen (ns. O-SII-puskurivaade) asettamiseen, kaipaa FA:n mielestä päivittämistä. Laskentatavassa tulisi ottaa nykyistä paremmin huomioon pankkiunionin rooli riskejä jakavana tekijänä ja sisällyttää se puskurivaateen määrälliseen arviointiin EKP:n käyttämän lattiametodologian mukaisesti. Tämänhetkinen laskentatapa yliarvioi eräiden suomalaisten pankkien puskurivaateiden koon, mikä asettaa ne epäedulliseen asemaan suhteessa muuhun pankkiunioniin.

Kunnioitavasti

FINANSSIALA ry

Arno Ahosniemi
toimitusjohtaja