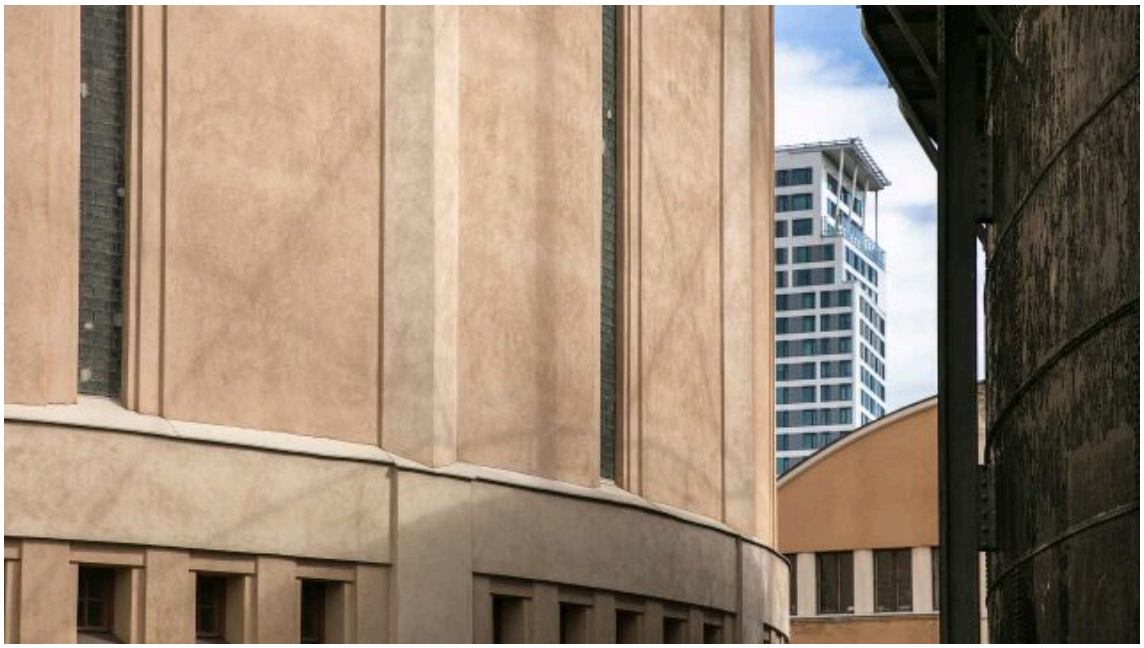
Vakausarvio

Rahoitusjärjestelmän vakausarvio, toukokuu 2026

Geopoliittinen epävakaus suurta – rahoitusvakauden turvaverkkoja ei tule purkaa

Rahoitusvakaus | 20.05.2026

Iranin sodan aiheuttama energian hintojen ja markkinakorkojen nousu uhkaa hyydyttää Suomen taloutta ja asuntomarkkinoita. Suomen rahoitusjärjestelmä on vakaa, ja sen riskinkestävyys on ollut vahva vaikeassa toimintaympäristössä. Talouskasvuun tulisi saada vauhtia, mutta ei rahoitusvakauden kustannuksella. Vakaa rahoitusjärjestelmä ja luotonmyöntökyvyltään vahvat pankit tukevat parhaiten talouden kasvua. Pankkien ja lainanottajien iskunkestävyydestä ei pidä tinkiä, etenkään kun raskas velkataakka heikentää valtion kykyä reagoida talouden ja rahoitusjärjestelmän kriiseihin. Rahoitusalan toimijoiden on syytä varmistaa teknisen tietoturvansa kattavuus ja riittävä kyberriskien hallinta. Lisäksi Euroopassa tulisi pienentää rahoitusjärjestelmän operatiivisia riskejä vähentämällä riippuvuutta alueen ulkopuolisista tieto- ja viestintätekniikan palveluntarjoajista.



Tiivistelmä

Energian ja raaka-aineiden hintojen ja markkinakorkojen nousu synkensivät keväällä Suomen talouden näkymiä. Toinen toistaan seuranneet geopoliittiset sokit ovat olleet kylmää vettä Suomen taloudelle, joka kärsii tuottavuuden hitaasta kasvusta, huomattavan suuresta työttömyydestä ja kuluttajien heikosta luottamuksesta.

Iranin sodan aiheuttamat vahingot maailman ja Suomen taloudelle riippuvat kriisin kestosta. Vaikka konflikti jäähtyisi nopeasti, suurvaltojen arvaamaton voimapolitiikka voi synnyttää uusia häiriöitä kansainväliseen talouteen ja rahoitusjärjestelmään. Vakavan kriisin mahdollisuutta kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla ei voida sulkea pois, jos geopoliittinen tilanne kärjistyisi uudelleen tai jos yritykset eivät täyttäisi arvopaperisijoittajien suuria tulos- ja kasvuodotuksia.

Suomen asuntomarkkinat ovat toipuneet erittäin hitaasti muutaman vuoden takaisesta korkojen noususta ja sitä edeltäneestä pienten asuntojen ylituotannosta. Ennakoitua heikompi talouden kehitys voisi viivästyttää asuntomarkkinoiden elpymistä entisestään ja lisätä kotitalouksien vaikeuksia ylläpitää kulutusta ja hoitaa lainojaan. Talouden ja asuntomarkkinoiden takaiskut rasittaisivat myös muun muassa rakennusyhtiöitä, velkaantuneita kiinteistösijoittajia, kiinteistösijoitusrahastoja, sijoittajavetoisia asuntoyhteisöjä sekä julkisesti tuettua asuntorakentamista ja vuokranantoa.

Viime vuodet ja aiempi historia ovat osoittaneet, että Suomen asuntomarkkinat ovat alttiita suurille suhdannevaihteluille ja kriiseille. Riskinä on, että kesällä 2026 voimaan tulevat höllennykset asunto- ja asuntoyhteisölainojen sääntelyyn eivät juuri piristä asuntomarkkinoita, mutta pitkällä aikavälillä lisäävät kotitalouksien velkaantumista, velanhoitokykyynsä nähden runsaasti velkaantuneiden kotitalouksien osuutta ja asuntomarkkinoiden heilahteluita.

Suomen pankki- ja muu rahoitusjärjestelmä on pysynyt vakaana. Pankkien, kotitalouksien, yritysten ja julkisen sektorin riskinsietokykyä rahoitusjärjestelmän häiriöiden suhteen tulee kuitenkin ylläpitää ja vahvistaa. Tämä on erityisen tärkeää nykyisessä toimintaympäristössä, jossa maailmanpolitiikka on aggressiivista, Suomen talouskasvu kroonisen hidasta ja maiden väliset keskinäisriippuvuudet ovat muuttuneet vahvuuksista haavoittuvuuksiksi.

Epävakaassa toimintaympäristössä on tärkeää varmistaa, että pankeilla on vastaisuudessakin vahvat pääomavaatimukset ja -puskurit kattamaan suuriakin luottotappioita. Eurooppalaisten pankkien sääntelyä, valvontaa ja raportointivaatimuksia on mahdollista yksinkertaistaa rahoitusvakautta vaarantamatta esimerkiksi Euroopan keskuspankin antamien suositusten pohjalta.

Suomalaisten pankkien kriisinkestävyydestä on huolehdittava riittävillä, rahoitusvakaudellisin

perustein asetettavilla lisäpääomavaatimuksilla. Pääomavaatimusten suuruudesta päättämisen tulisi vastaisuudessakin olla Suomen makrovakausviranomaisena toimivan Finanssivalvonnan vastuulla.

Suuri ja nopeasti kasvava velkataakka heikentää valtion kykyä tarvittaessa reagoida elvyttävällä finanssipolitiikalla talouden ja rahoitusjärjestelmän kriiseihin. Jos valtion luottokelpoisuus heikkenee, myös suomalaisten pankkien ja yritysten kansainvälisiltä markkinoilta hankkiman rahoituksen hinta voi nousta.

Monet pankkipalvelut eivät toimi ilman kansainvälisiä tietoliikenneyhteyksiä. Suomessa on entisestään vahvistettava kansallisia varajärjestelmiä, joilla varmistetaan kriittisten pankkipalveluiden saatavuus kaikissa olosuhteissa. Kielimallitekoälyn nopea kehitys saattaa kasvattaa rahoitusalan toimijoiden kyberturvallisuuteen liittyviä operatiivisia riskejä. Teknisen tietoturvan varmistaminen, kyberriskien hallinta ja kattava yhteistyö ovat tärkeitä tämän kokonaisuuden hahmottamiseksi. Lisäksi Euroopan olisi tarpeen vähentää suurta riippuvuuttaan yksittäisistä suurista Euroopan ulkopuolisista tieto- ja viestintätekniikan palveluiden tarjoajista. Nykyistä vähäisempi riippuvuus pienentäisi poliittisia ja rahoitusjärjestelmän operatiivisia riskejä.

Euroopan unionissa voi lähivuosina olla poliittista tahtotilaa edistää joitakin pysähdyksissä olleita hankkeita. Suomen tulisi tukea Euroopan pääomamarkkinoiden kehittämistä yhtenäisemmiksi ja EU:n yhteistä talletussuojajärjestelmää, joka vahvistaisi Euroopan pankkijärjestelmän kykyä selvitä kriisitilanteista ja löyhentäisi haitallista kohtalonyhteyttä valtioiden talouden ja pankkijärjestelmän vakauden välillä.

Toimintaympäristön riskit rahoitusjärjestelmälle		
		
Luottoriskit: Korkojen nousu, heikko luottamus ja pitkittyvä matalasuhdanne hyydyttävät taloutta ja asuntomarkkinoita	**Markkina- ja operatiiviset riskit:** Geopoliittiset sokit epävakauttavat kansainväliset rahoitusmarkkinat.	**Politiikkariskit**: Pankkisääntelyn purkaminen sekä makrovakausviranomaisten välineistön ja riippumattomuuden murentaminen kasvattavat finanssikriisien riskiä.

sekä kasvattavat pankkien laina-asiakkaiden luottoriskejä.	Kyber- ja hybridi-iskuilla vaurioitetaan vakavasti kansainvälisiä tietoliikenneyhteyksiä ja kotimaisia sähköisiä pankkipalveluita.	
Rahoitusjärjestelmän kriisinkestävyyttä tukevat tekijät		
		
Suomalaisten pankkien riskinsietokyky on vahva. Kotitalouksien velkaantuneisuus on pienentynyt ja velanhoitorasitteet ovat keskimäärin maltillisia.	Viranomaisilla on kokemusta kriisien hallinnasta. Kansainvälisen pankkijärjestelmän tappionkantokyky on aiempaa vahvempi. Operatiivisiin häiriöihin on varauduttu varajärjestelmillä.	Globaalin finanssikriisin jälkeen lujitettu kansainvälinen rahoitussääntely, -valvonta ja -kriisinhallinta on tehnyt rahoitusjärjestelmästä kriisinkestävämmän.
Politiikkasuositukset rahoitusvakauden lujittamiseksi		
Makrovakauspolitiikalla ja vastuullisella lainanannolla on ylläpidettävä pankkien ja lainanottajien kriisinkestävyyttä.	**Kansainvälisten sijoittajien luottamusta Eurooppaan ja Suomeen, Euroopan rahoitusjärjestelmän strategista autonomiaa ja kotimaista varautumista on vahvistettava.**	**Pankkien sääntelyä on yksinkertaistettava, mutta ei vesitettävä.**

Pankkien on oltava varovaisia myöntäessään hyvin pitkiä ja luototussuhteiltaan suuria asunto- ja asuntoyhteisölainoja.	Pankkiunioni on viimeisteltävä EU:n yhteisellä talletussuojalla. Eurooppalaista turvallista joukkolainaa on edistettävä ja säästämis- ja investointiunionin hankkeita vauhditettava.	EU:n pankkilainsäädäntöä tulee yksinkertaistaa, ei vesittää.
Pankit tarvitsevat vahvat pääomapuskurit rakenteellisten haavoittuvuuksiensa ja höllentyneen asunto- ja asuntoyhteisönannon sääntelyn vastapainoksi.	Liiallista riippuvuutta Euroopan ulkopuolisista tieto- ja viestintätekniikan palveluiden tarjoajista on vähennettävä.	EU:n ja kotimaisen rahoitussääntelyn on pohjauduttava pääsääntöisesti yhteisiin kansainvälisiin standardeihin.
Suomalaisten pankkien lisäpääomavaatimusten ja muiden makrovakausvälineiden asettaminen on pidettävä Finanssivalvonnan vastuulla.	Kotimaisia maksamisen varajärjestelmiä on vahvistettava. Varmistettava pankkien kyky suojautua tekoälyn avulla luoduilta edistyneiltä kyberhyökkäyksiltä.	Suomen julkista taloutta on vahvistettava, jotta valtio voi tarvittaessa reagoida elvyttävällä finanssipolitiikalla talouden ja rahoitusjärjestelmän kriiseihin.

Geopolitiikka ravisuttaa kansainvälisiä rahoitusmarkkinoita

Jo vuosia vakavina pysyneet geopoliittiset jännitteet kärjistyivät maalis-huhtikuussa 2026, kun Israel ja Yhdysvallat iskivät Iranin johtoon sekä sotilaallisiin ja siviilikohteisiin. Iranin sodan vaikutusten laajuus ja vakavuus riippuvat kriisin kestosta ja sen aiheuttamista häiriöistä öljyntuotannon infrastruktuurille ja jakeluketjuille. Iranin sota ja muu geopoliittinen epävakaus voivat heikentää koko maailman ja Suomen taloustilannetta ja rahoitusvakauden edellytyksiä sekä kiristää rahoitusoloja monien kanavien kautta (ks. infolaatikko).

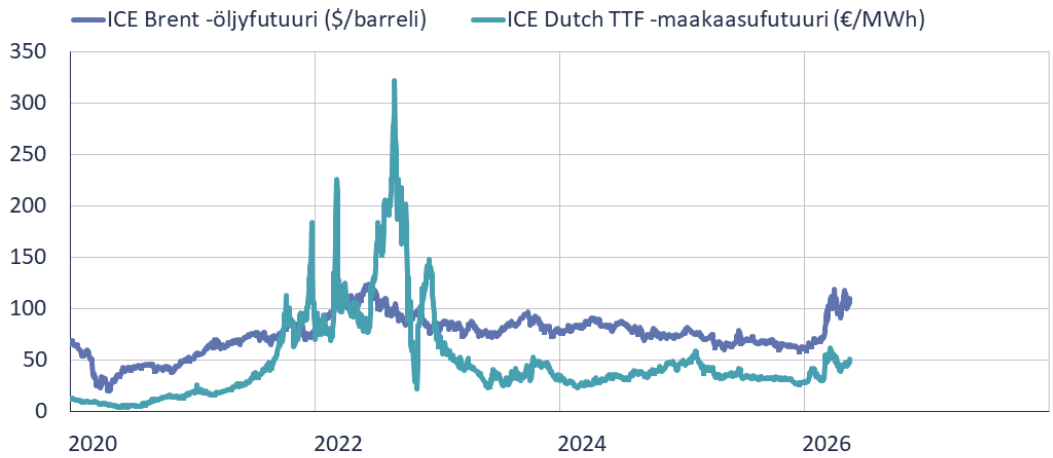
Venäjän ja Ukrainan välinen sota on lähestynyt Suomen rajoja, kun Ukraina on tehnyt iskuja Venäjän öljysatamiin Suomenlahden rannalla ja ukrainalaisia drooneja on päätynyt Suomeen.

Yhdysvaltain johdon vaatimukset saada Grönlanti haltuunsa ja tyytymättömyys liittolaisten panokseen Iranin sodassa ovat koetelleet Pohjois-Atlantin puolustusliiton NATOn yhtenäisyyttä. Pahimmillaan kansainvälisen voimapolitiikan käänteet voivat kasvattaa Suomen maariskejä ja vähentää Suomen houkuttelevuutta investointien ja sijoitusten kohteena.

Iranin sota on nostanut nopeasti öljyn ja kaasun maailmanmarkkinahintoja (kuvio 1), inflaatio-odotuksia ja rahamarkkinakorkoja sekä heiluttanut hintoja arvopaperimarkkinoilla (kuvio 2).

Kuvio 1.

Lähi-idän kriisi on nostanut voimakkaasti öljyn ja maakaasun hintoja



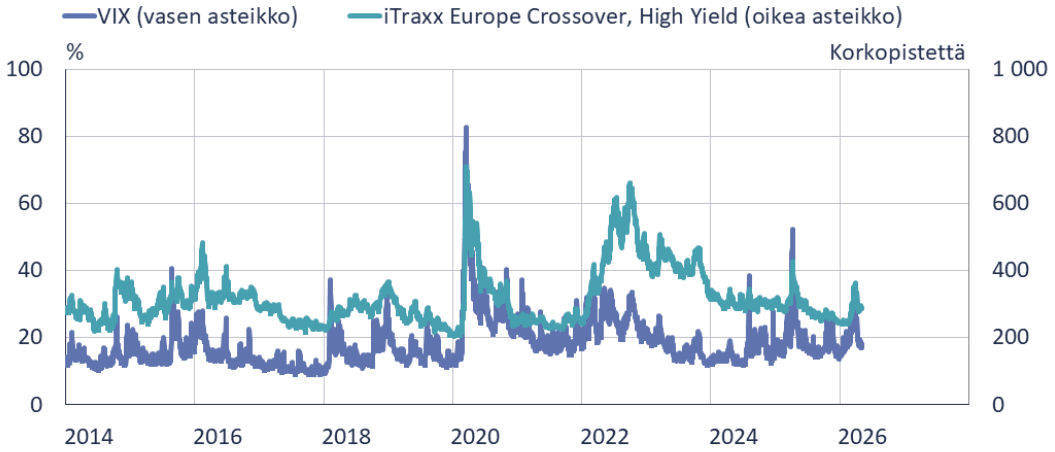
ICE Brent -öljyfutuuri on keskeisin raakaöljyn futuurihinta, jolle perustuu jopa 80 % globaalista raakaöljykaupasta. Sen hinta määräytyy Intercontinental Exchange (ICE) -pörssissä. ICE Dutch TTF -maakaasufutuuri on Euroopan keskeisin maakaasun viitehinta ja tarkoittaa alankomaalaisen TTF-maakaasufutuurin hintaa, jolla käydään kauppaa ICE-pörssissä.
Lähde: Intercontinental Exchange (ICE).

© Suomen Pankki 20.5.2026

Kansainvälisillä arvopaperimarkkinoilla sijoittajien huolta herättävät myös tekoälyä ja sen sovelluksia kehittävien yhtiöiden korkeat osakekurssit, velkaantuneisuuden kasvu ja suuret investointitarpeet. Kurssit voivat laskea, jos yhtiöt eivät täytä niihin kohdistuvia suuria odotuksia. Tekoälyn nopea kehitys on synkentänyt etenkin useiden ohjelmisto- ja it-alan yritysten tulevaisuuden näkymiä. Monilla näistä yrityksistä on runsaasti velkaa muun muassa pääomasijoittajien rahoittamilta velkarahastoilta (ks. Tekoäly huolestuttaa sijoittajia private credit -velkamarkkinoilla).

Kuvio 2.

Luottoriskit ja sijoittajien huolet osakkeiden hintojen heilahteluista lisääntyneet arvopaperimarkkinoilla



CBOE:n volatiliteetti-indeksi (VIX) mittaa markkinoiden odottamaa volatiliteettia seuraavien 30 päivän aikana ja lasketaan S&P 500 -osakeindeksin optioista. iTraxx Europe Crossover (high yield) -indeksi mittaa suuririskisten yrityslainojen (ns. "high-yield" tai "junk bond") luottoriskiä.

Lähde: Bloomberg.

© Suomen Pankki 20.5.2026

Muiden lainanantajien kuin rahoituslaitosten myöntämien ns. yksityisten velkojen (private credit) määrä on kasvanut Yhdysvalloissa suureksi. Vaikka yksityiset velkamarkkinat ovat tiivisti kytköksissä pankkijärjestelmään, näiden markkinoiden toiminta on varsin läpinäkymätöntä ja osin kevyesti valvottua. Kytkösten ja markkinoiden suuren koon vuoksi yksityisten velkamarkkinoiden vakavat ongelmat voisivat pahimmillaan levitä pankki- ja muuhun rahoitusjärjestelmään ja maiden rajojen yli, jos ne leviäisivät laajemmin suuririskisiin velkamarkkinoihin.

ⓘ Geopoliittiset sokit voivat horjuttaa rahoitusjärjestelmän vakautta usean kanavan kautta

Geopoliittinen epävarmuus on lisääntynyt viime vuosina merkittävästi (kuvio 3). Geopoliittisten riskien toteutuminen vaikuttaa aina voimakkaimmin konfliktien ja sotien osapuoliin, mutta riskien kasvu voi välittyä maantieteellisesti kauempana sijaitseviin talouksiin ja rahoitusjärjestelmiin kolmen pääkanavan – reaalitalouden,

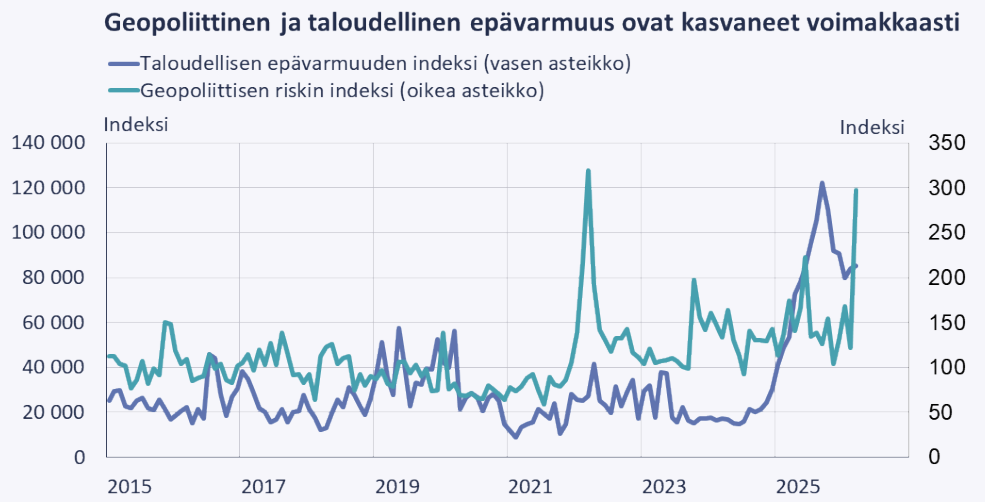
rahoitusmarkkinoiden ja operatiivisten vaikutusten – kautta[1].

Geopoliittiset sokit vahingoittavat *reaalitaloutta*, jos esimerkiksi maan vienti ja kokonaistuotanto supistuvat, toimitusketjut häiriintyvät, energiakustannukset nousevat tai inflaatiopaineet voimistuvat. *Rahoitusmarkkinoilla* geopoliittiset häiriöt voivat lisätä muun muassa arvopapereiden hintojen heilahteluja, laskea osakekursseja, leventää arvopapereiden luottoriskilisiä ja ylipäänsä kiristää rahoitusoloja. *Operatiiviset riskit* voivat toteutua, jos esimerkiksi rahoitusmarkkinoiden kriittisen infrastruktuurin toiminta häiriintyy tai kyberiskut yleistyvät.

Taloudellisten haittojen suuruuteen eri maissa vaikuttavat muun muassa talouksien avoimuus, julkinen velkaantuneisuus, rahoitusmarkkinoiden kytkennät maailmanlaajuiseen tai alueelliseen rahoitusjärjestelmään ja pankkisektorin kyky sietää sokkeja. Avoimet ja velkaiset taloudet ovat osoittautuneet usein haavoittuvimmiksi. Yksittäisen kauppakumppanimaan suuri merkitys voi tehdä maan erityisen haavoittuvaksi ulkoisille sokeille.

Erityisesti vakavimmissa geopoliittisissa kriiseissä haitalliset vaikutukset välittyvät rahoitusmarkkinoiden kautta. Tällaisissa kriiseissä esimerkiksi pankkien luotto-, markkina-, likviditeetti- ja operatiiviset riskit voivat kasvaa ja levitä rahoitusjärjestelmän osapuolten välisten kytkentöjen kautta koko rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaaviksi riskeiksi. Esimerkiksi Venäjän hyökkäys Ukrainaan vuonna 2022 vähensi pankkiluotonantoa euroalueella, lisäsi sijoituksia kotimaahan ja vähensi ulkomaisten sijoittajien omistuksia euroalueen maiden yritysten ja pankkien liikkeeseen laskemissa arvopapereissa.

Kuvio 3.



Geopoliittisen riskin indeksi lasketaan sanomalehdissä julkaistujen geopoliittisia jännitteitä koskevien artikkeleiden perusteella. Taloudellisen epävarmuuden indeksi lasketaan sanomalehdissä julkaistujen talouspoliittista epävarmuutta koskevien artikkeleiden perusteella. Lähde: Economic Policy Uncertainty, Macrobond.

© Suomen Pankki 20.5.2026

Asuntomarkkinoiden ahdinko uhkaa pitkittyä

Suomen taloussuhdanne on ollut heikko jo pitkään. Iranin sota on synkentänyt Suomen talouden näkymiä, ja epävarmuus lähiajan ja tulevien vuosien talouskehityksestä on kasvanut entisestään. Muun muassa telakkateollisuuden saamat suuret alustilaukset toivat kuitenkin ripauksen optimismia Suomen talouteen keväällä 2026.

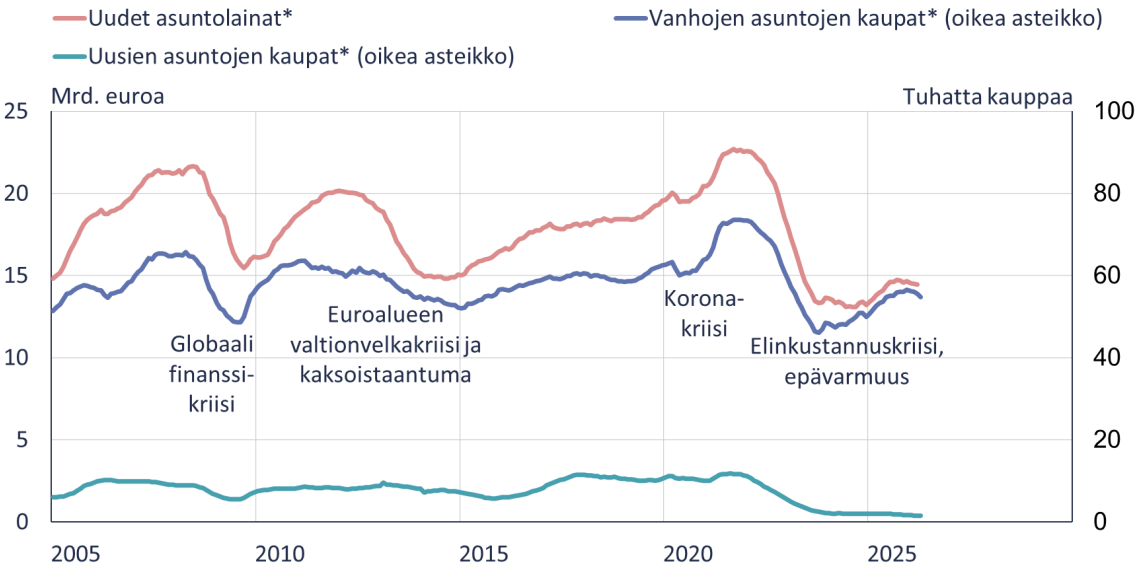
Suomen Pankin maaliskuun väliennusteen mukaan energian ja raaka-aineiden hintojen nousu hidastaa Suomen talouskasvua, kiihdyttää inflaatiota ja lisää työttömyyttä verrattuna aiemmin ennustettuun. Vaikutukset riippuvat oleellisesti Lähi-idän sodan ja energiasokin kestosta, joita on vaikea ennakoida.

Suomen talouskasvun riskit painottuvat tällä hetkellä ennustettua heikomman kehityksen suuntaan, ja inflaatio voi kiihtyä odotettua enemmän. Väliennusteen skenaariolaskelmien mukaan pitkäaikainen energian ja raaka-aineiden hintojen nousu jarruttaisi Suomen taloutta enemmän ja kauemmin kuin tilapäinen, lyhytkestoinen häiriö. Lisäksi samanaikainen epävarmuuden kasvu vaimentaisi kotitalouksien kulutusta ja yritysten investointeja vielä enemmän kuin skenaariolaskelmissa on otettu huomioon. Toteutuessaan heikompi talouskehitys ja odotettua enemmän kiihtyvä inflaatio voisivat kiristää rahoitusoloja.

Markkinakorkojen nousu ja kallistunut energia varjostavat Suomen asuntomarkkinoiden tilannetta ja näkymiä. Vanhojen asuntojen kauppoja tehtiin vuoden 2026 alussa vähemmän ja hitaammin kuin vuotta aiemmin ja hinnat laskivat edelleen. Samalla uusien asuntolainojen nostot vähenivät (kuvio 4). Asuntojen kysynnän on jo pitkään ennustettu kasvavan sitä mukaa, kun talouskasvu virkoaa, kotitalouksien ostovoima kasvaa ja luottamus talouteen vahvistuu. Talouden viimeaikaiset takaiskut voivat kuitenkin entisestään lykätä asuntomarkkinoiden paluuta normaaliin.

Kuvio 4.

Asuntokauppa ja asuntolainananto vähentyneet uudelleen Suomessa



* Asuntolainoissa euromäärän ja asuntokaupoissa lukumäärän 12 kuukauden liukuva summa.
Lähteet: Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ja Suomen Pankki.
© Suomen Pankki 20.5.2026

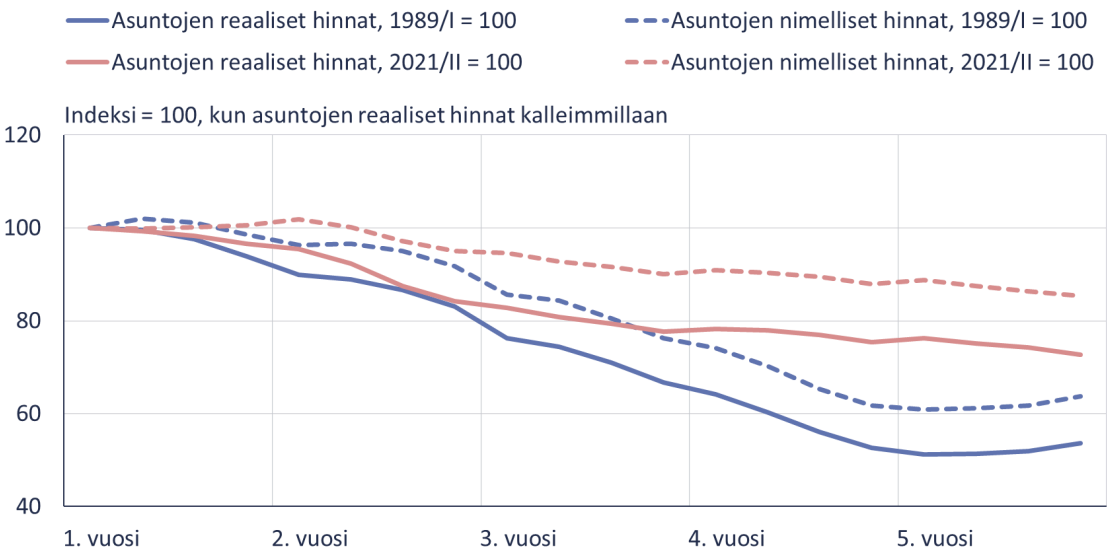
Asuntorakentaminen on vähentynyt voimakkaasti hyvin alhaisten korkojen vuosista. Uusien asuntojen hinnat ovat jääneet korkeiksi verrattuna vanhojen asuntojen hintoihin, ja niiden kysyntä on tällä hetkellä vähäistä. Uusien ja vanhojen asuntojen suureen hintaeroon voi olla monia syitä. Uusien asuntojen rakennuskustannukset nousivat tuntuvasti nopean inflaation aikana, ja tontit ovat pysyneet kalliina etenkin kasvukeskuksissa. Uusien asuntojen myyminen nykyistä selvästi alemmilla hinnoilla nakertaisi rakennusyritysten kannattavuutta ja voisi nostaa niiden kiinteistövakuudellisen rahoituksen kustannuksia.

Vanhojen asuntojen reaaliset eli kuluttajahintoihin suhteutetut hinnat ovat laskeneet nyt pidempään mutta vähemmän kuin 1990-luvun alun laman ja pankkikriisin aikana. Asuntojen nimellisten hintojen lasku ei ole kestänyt aivan yhtä pitkään kuin reaalisten hintojen (kuvio 5). Asuntovarallisuuden arvon lasku voi osaltaan selittää kotitalouksien vaimeaa kulutusta ja sitä,

miksi kotitaloudet säästävät aiempaa suuremman osan tuloistaan.

Kuvio 5.

Asuntojen hinnat laskeneet nyt pidempään mutta loivemmin kuin 1990-luvun alun laman aikana



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

© Suomen Pankki 20.5.2026

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla kaupankäynti piristyi alkuvuonna 2026. Ammattimaisten kiinteistösijoittajien tekemien kiinteistökauppojen euromääräinen arvo oli vuoden alussa verrattain suuri, mutta silti selvästi pienempi kuin muutamia vuosia sitten. Kiinteistöjen arvostukset eivät ole vielä nousseet laaja-alaisesti.

Vuonna 2025 arvonmuutokset olivat negatiivisia useimmissa kiinteistösijoitusten lohkoissa. Toimistojen kroonistunut vajaakäyttö pienentää yhä toimistokiinteistösijoitusten tuottoja. Kiinteistömarkkinoiden varovaisen toipumisen ansiosta osa sijoittajien lunastuksia rajoittaneista kiinteistörahastoista on avautunut uudelleen. Sijoittajien lunastukset avoimista rahastoista ovat olleet kuitenkin edelleen suurempia kuin rahastojen saamat uudet sijoitukset.

Riskiarvio: Suomella ei ole varaa finanssikriiseihin

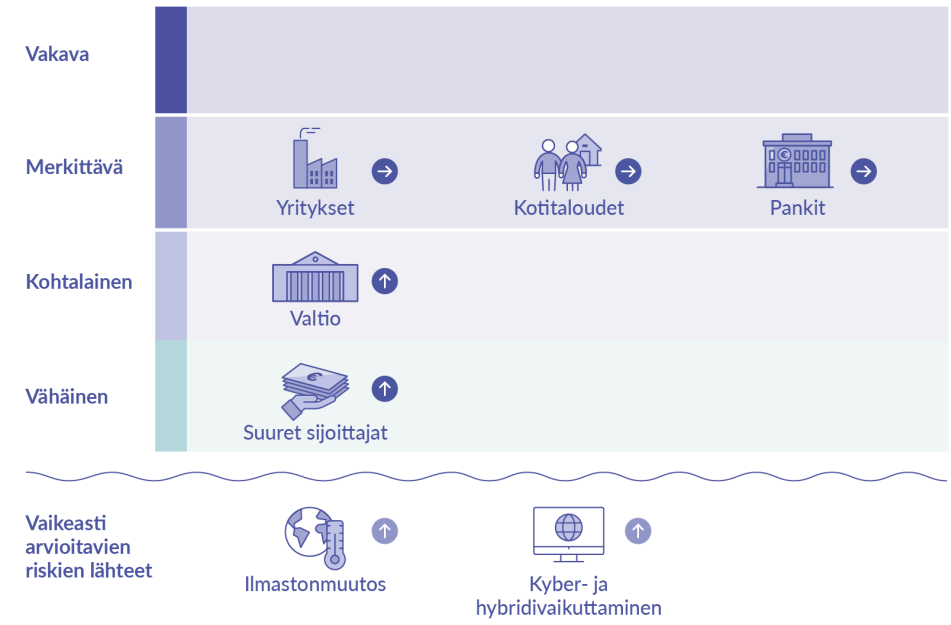
Suomen rahoitusjärjestelmän haavoittuvuudet ja niiden odotettu suunta ovat pysyneet pääsääntöisesti ennallaan (kuvio 6). *Kotitalouksien* velkaantuminen on vähentynyt suurimmista lukemista, mutta eduskunnan keväällä hyväksymät höllennykset asunto- ja asuntoyhteisölainanannon sääntelyyn voivat lisätä velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin liittyviä riskejä pidemmällä aikavälillä.

Suomalaisten *yritysten* tilanne on kaksijakoinen. Monien suurten pörssiyritysten kannattavuus ja tulevaisuuden näkymät ovat vahvat, ja niiden pörssikurssit ovat nousseet. Sen sijaan erityisesti mikro- ja pienten yritysten konkurssit ja toiminnan lopetukset ovat yleistyneet nopeasti. Perustettujen uusien yritysten lukumäärä ei ole kuitenkaan pienentynyt. Yksittäisistä toimialoista rakennusalaa painaa asuntomarkkinoiden apeus.

Suomalaiset *pankit* ovat vakavaraisia ja kannattavia, mutta Suomen pankkijärjestelmä on rakenteellisesti haavoittuva: pankkikriiseillä voisi olla järjestelmälle ja Suomen taloudelle vakavia seurauksia sen vuoksi, että pankkisektori on suuri ja keskittynyt, sillä on yhteisiä riskikeskittymiä ja se on riippuvainen markkinavarainhankinnasta. *Valtion* kyky tarvittaessa reagoida elvyttävällä finanssipolitiikalla talouden ja rahoitusjärjestelmän kriiseihin on aiempaa heikompi valtion kasvaneen velkataakan vuoksi.

Kuvio 6.

Rahoitusjärjestelmän haavoittuvuuden taso ja odotettu suunta



© Suomen Pankki

Pankkisektori on kannattava mutta rakenteellisesti haavoittuva

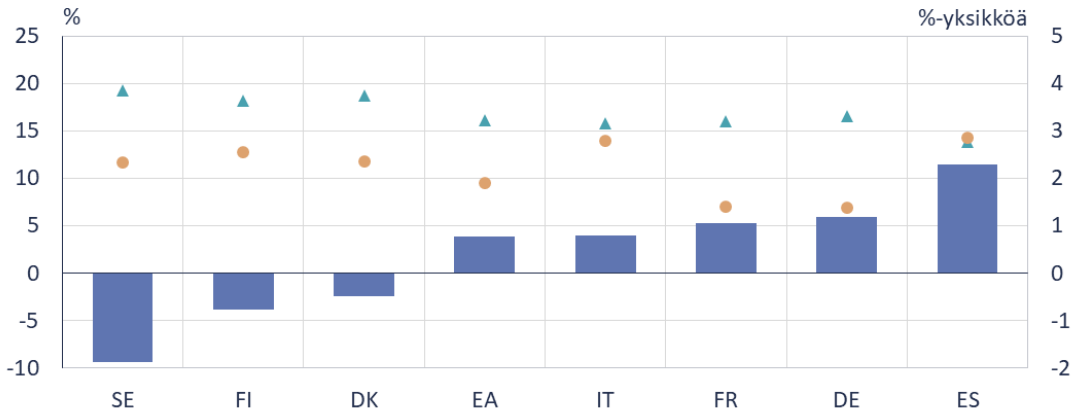
Pankit ovat suomalaisten yritysten selvästi tärkein ulkoisen rahoituksen lähde. Pankkisektorin vahva vakavaraisuus ja kannattavuus tukee rahoituksen välittymistä kotitalouksille ja yrityksille ja suojaa rahoitusvakautta ulkoisilta sokeilta. Suomalaiset pankit ovat keskimäärin kannattavampia

kuin pankit muualla Euroopassa (kuvio 7), vaikka pankkien korkotuotot ovat pienentyneet parin vuoden takaisesta.

Pankkien tulosvuosi 2025 oli kaksijakoinen. Korkojen lasku pienensi korkotuottoja mutta toisaalta paransi kotitalouksien ja yritysten näkymiä. Lainananto piristyi, kiinteistömarkkinat alkoivat toipua hitaasti ja luottokannan keskimääräinen laatu parantui. Jos keväällä 2026 nousseet korot jäävät aiempaa korkeammiksi, luottoriskit asunto- ja kiinteistömarkkinoille myönnetyistä luotoista voivat kuitenkin alkaa kasvaa.

Kuvio 7.

Pankkien vakavaraisuus ja kannattavuus Pohjoismaissa hyvällä tasolla korkotuottojen pienenemisestä huolimatta



Huom: Viimeisin havainto 30.9.2025. Oman pääoman tuotto syyskuun lopussa on muutettu vuositasolle. EA viittaa euroalueen painotettuun keskiarvoon.
Lähde: EKP, Consolidated Banking Statistics.

© Suomen Pankki 20.5.2026

Suomalaiset pankit hankkivat suuren osan rahoituksestaan kansainvälisiltä rahoitusmarkkinoilta. Esimerkiksi geopoliittiset sokit, korkojen mittava nousu, Suomen valtionlainojen luottoluokitusten merkittävä lasku tai Suomen maariskin kasvu voisivat vaikeuttaa pankkien varainhankintaa. Suomalaisilla pankeilla on kuitenkin useita varainhankinnan lähteitä, ja pohjoismaiset pankit on tyypillisesti nähty turvallisina sijoituskohteina rahoitusmarkkinoiden vaikeissakin olosuhteissa.

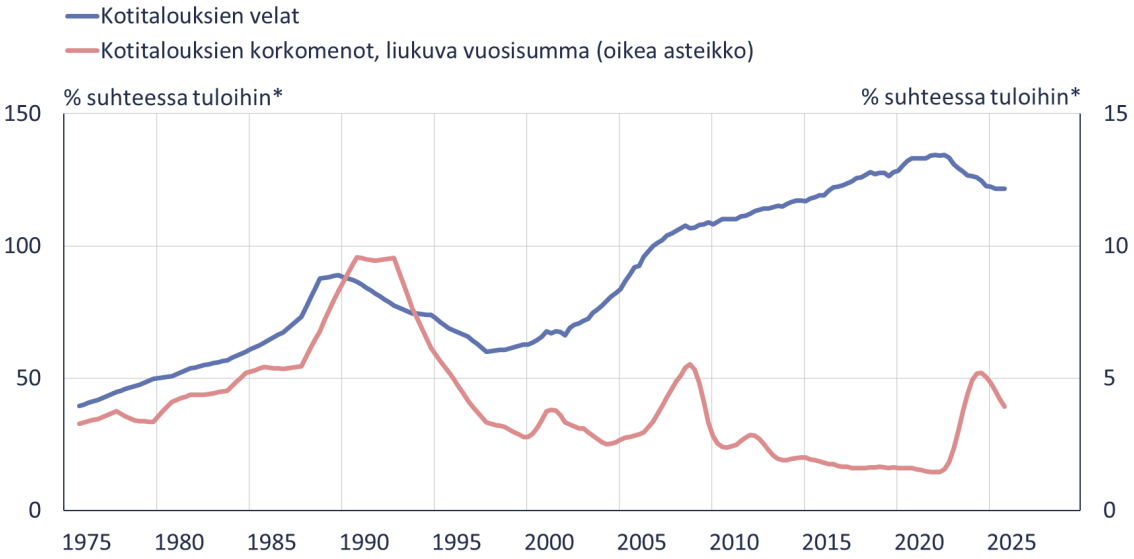
Monien velkaantuneiden kotitalouksien taloudellinen liikkumavara on kutistunut

Kotitalouksien velat suhteessa tuloihin ovat pienentyneet selvästi vuodesta 2022 ja pysyneet viime vuosineljänneksinä ennallaan (kuvio 8). Velkaantuneisuus väheni, kun kotitaloudet ottivat

aiempaa vähemmän uusia lainoja, maksoivat vanhoja lainojaan takaisin ja kun käytettävissä olevat nimelliset tulot kasvoivat samaan aikaan. Pienentyneet velat ovat jossain määrin lievittäneet lainanottoon ja kotitalouksien suureen velkaantuneisuuteen liittyviä haavoittuvuuksia vaikeutuneessa tilanteessa, jossa taloussuhdanne synkkeni ja korot nousivat keväällä 2026.

Kuvio 8.

Suomalaisten kotitalouksien velkataakka on pienentynyt mutta on silti suuri



* Suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin vuosituloihin.
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.
© Suomen Pankki 20.5.2026

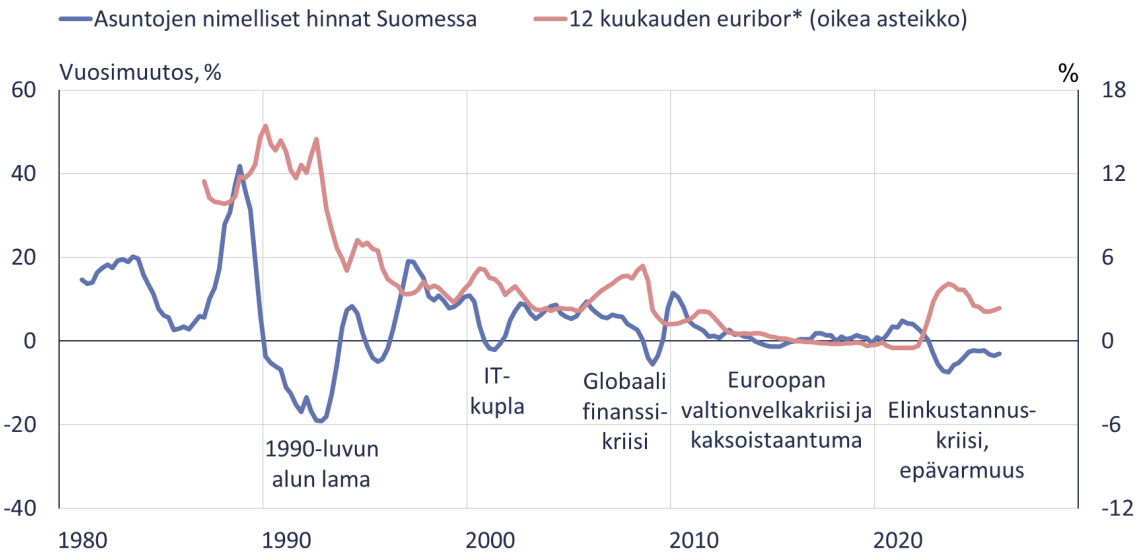
Kotitalouksien velkaantuneisuus on yhä suurta verrattuna Suomen omaan historiaan ja suurempaa kuin euro- ja EU-alueen maissa keskimäärin. Viime vuosien sokit ovat heikentäneet kotitalouksien kykyä sopeutua uusiin häiriöihin. Korkojen ja muiden elinkustannusten nousu vei osan kotitalouksista vaikeuksiin ja teki ostovoimaan loven, joka on vasta kuroutumassa umpeen. Etenkin velkaantuneiden kotitalouksien taloudellinen liikkumavara pienentyi, eli niillä jäi euromääräisesti aiempaa vähemmän rahaa kulutukseen tai säästöön välttämättömien asumis-, velanhoito- ja kulutusmenojen jälkeen (ks. Aiempaa kalliimpi arki ja korkeammat korot ajoivat monet velkaantuneet ahtaammalle). Kotitalouksien hoitamattomat lainat ovat kuitenkin pysyneet vähäisinä.

Asuntojen hintojen lasku on pienentänyt monien kotitalouksien asunto-omaisuuden arvoa. Asuntovarallisuus on supistunut myös suhteessa kotitalouksien velkoihin. Tämä nettovarallisuuden lasku on saattanut osaltaan hillitä joidenkin kotitalouksien kulutusta, uutta lainanottoa ja aikeita vaihtaa asuntoa.

Suomessa asuntolainojen viitekorot ovat pääasiassa vaihtuvia, mikä lisää kotitalouksien ja asuntomarkkinoiden haavoittuvuutta ja herkkyyttä suhdannevaihteluille. Korkotason muutokset välittyvät Suomessa nopeasti velallisten korkomenoihin ja vaikuttavat asuntojen kysyntään ja hintoihin (kuvio 9).

Kuvio 9.

Asuntojen hinnat ovat laskeneet samoina ajanjaksoina, joina korkotaso on noussut

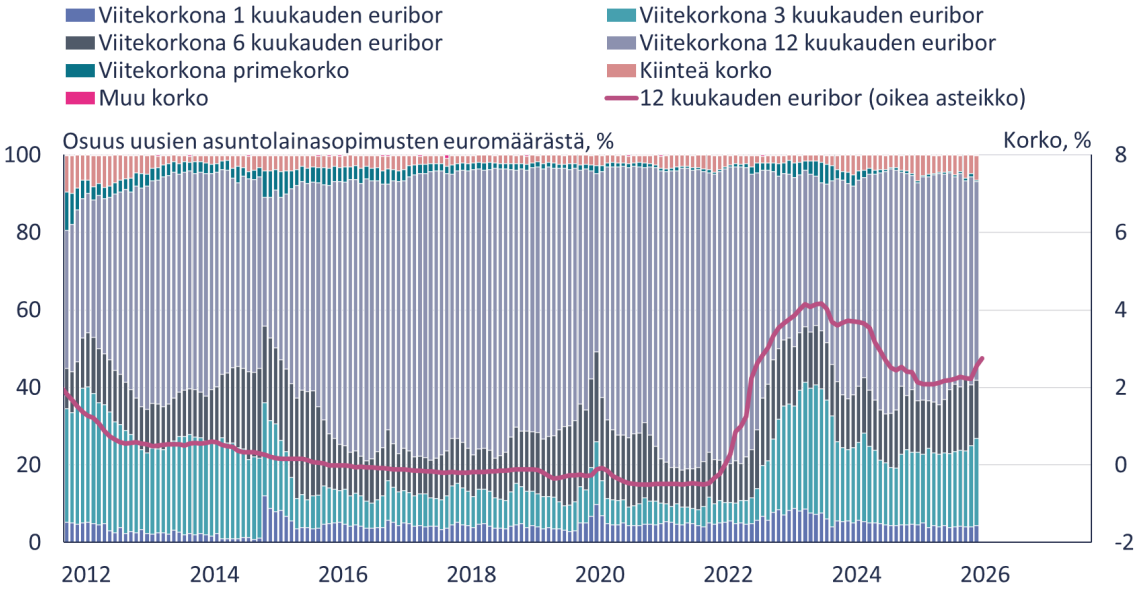


* 12 kuukauden helibor ennen vuotta 1999.
Lähteet: Tilastokeskus, LSEG ja Suomen Pankki.
© Suomen Pankki 20.5.2026

Uudet asuntolainat sidotaan Suomessa edelleen lähes yksinomaan euriborkorkoihin, ja kolmen ja kuuden kuukauden pituiset korkosidonnaisuudet ovat lisääntyneet verrattuna erittäin alhaisten korkojen aikaan (kuvio 10). Valtaosassa asuntolainoista koron nousu suurentaa lainan kuukausierää. Korkoriskiä lievittää kuitenkin se, että noin viidesosalle asuntolainakannasta on erikseen sovittu korkosuojaus, kuten määräaikainen korkokatto. Lisäksi osaa asuntolainoista maksetaan takaisin kiintein tasaerin, jolloin koron nousu pidentää laina-aikaa.

Kuvio 10.

Suomi on vaihtuvakorkoisten asuntolainojen maa edelleen



Lähteet: Suomen Pankki ja LSEG.

© Suomen Pankki 20.5.2026

Nousseet korot ja takkuava talous voivat kasvattaa kotitalouksien velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin liittyviä riskejä. Ennakoitua heikompi talouden kehitys esimerkiksi Iranin sodan pitkittymisen vuoksi voisi viivästyttää asuntomarkkinoiden elpymistä entisestään ja lisätä kotitalouksien vaikeuksia ylläpitää kulutusta ja hoitaa lainojaan.

Asuntoyhteisöjen hoitamattomat lainat ja julkisesti tuetun asuntotuotannon riskit kasvaneet

Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden asuntoyhteisöjen hoitamattomien lainojen osuus on kasvanut tavanomaista suuremmaksi. Hoitamattomat lainat ovat enimmäkseen vuokra-asuntoja rakentaneiden tai rakennuttaneiden ja niitä omistavien ammattimaisten toimijoiden vastuulla. Luottoriskien kasvu on johtunut erityisesti joidenkin yksittäisten suurehkojen toimijoiden maksuvaikeuksista. Vaikeuksia on ollut sekä voittoa tavoittelevilla että yleishyödyllisillä toimijoilla.

Asuntomarkkinoiden matalasuhdanne on kasvattanut monin tavoin julkisesti tuettuun asuntotuotantoon liittyviä riskejä ja haavoittuvuuksia (ks. Julkisesti tuetun asuntotuotannon rahoituksessa piilee vakausriskejä). Muun muassa suuri osa muista asuntoyhteisöistä kuin taloyhtiöistä on suoraan tai välillisesti julkisen sektorin omistuksessa. Julkisesti tuetuilla asuntoyhteisöillä on keskimäärin selvästi enemmän velkaa, ja niiden lainat ovat keskimäärin

pidempiä kuin muilla asuntoyhteisöillä. Suuret ja pitkät lainat muun muassa kasvattavat valtion takausriskejä.

Niin sanottujen sosiaalisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet viime vuosina nopeammin kuin markkinaehtoiset vuokrat. Kallistuvat vuokrat voivat alentaa sosiaalisen asuntotuotannon vuokratalojen käyttöasteita ja nostaa vuokria entisestään. Pahimmillaan siitä voi seurata tuettujen vuokratalojen kassavirtojen pienenemisen, vuokrankorotusten ja vajaakäytön kierre.

Suomalaisten yritysten tilanne kaksijakoinen ja rahoituksen saatavuus heikentynyt

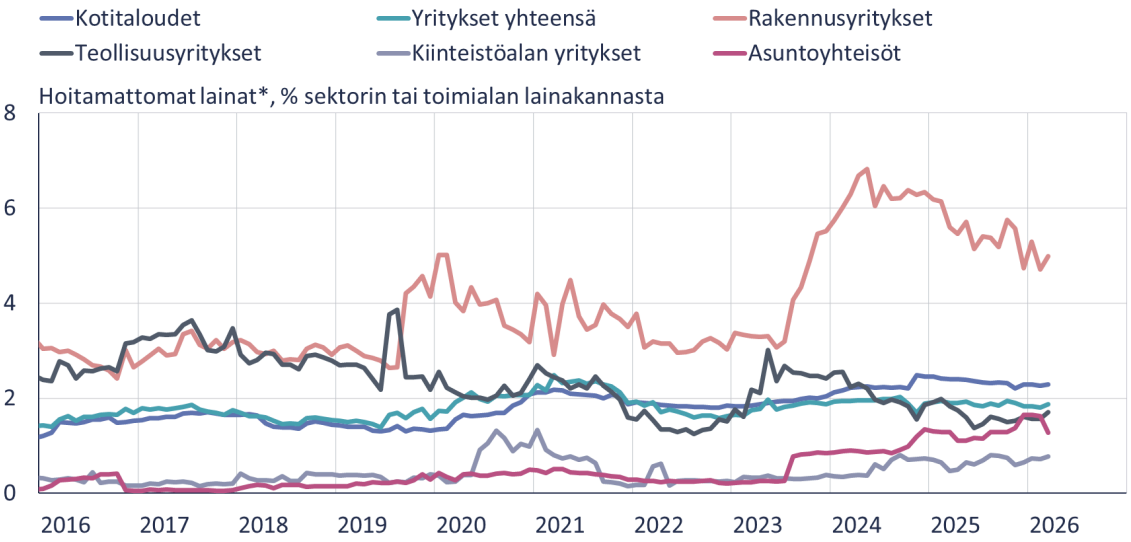
Varsinkin suurten suomalaisten yritysten velanhoitokyky on pysynyt hyvänä, mikä on tukenut Suomen rahoitusjärjestelmän vakautta arvaamattomassa geopoliittisessa toimintaympäristössä. Konkurssien lukumäärä on kuitenkin kasvanut erittäin suureksi, kun erityisesti mikroyrityksiä ja pieniä yrityksiä on ajautunut konkurssiin. Sen sijaan konkursseissa menetettyjen työpaikkojen määrä ei ole kasvanut enää viime aikoina.

Pankkien luottotappiot yritysluotoista ovat pysyneet vähäisinä. Myöskään hoitamattomien yrityslainojen osuudet eivät ole juuri muuttuneet viime vuosina, vaikka yritystoimialakohtaiset erot ovat suuret (kuvio 11). Suhdanneherkän rakennusalan hoitamattomien lainojen määrä kasvoi rajusti korkojen noustua vuonna 2022 ja on ollut senkin jälkeen suuri. Sen sijaan kiinteistöalan yritysten hoitamattomat lainat ovat olleet vähäisiä. Nämä yhtiöt omistavat pääosin muita kiinteistöjä kuin asuntoja. Keventyneet rahoitusolot auttoivat kiinteistösektorin toipumista kevääseen 2026 saakka ja osaltaan vilkastuttivat kiinteistökauppaa.

Pankkien yritysluottojen luottoriskit voivat kasvaa, jos energian ja raaka-aineiden hinnat pysyvät korkeina ja markkinakorot nousevat entisestään. Asunto- ja kiinteistökauppa sekä rakentaminen ovat erityisen herkkiä korkotason muutoksille. Korkojen nousu heikentäisi erityisesti velkaantuneimpien ja pienempien yritysten velanhoitokykyä.

Kuvio 11.

Hoitamattomien lainojen osuudessa huomattavia sektori- ja toimialakohtaisia eroja



* Yli 90 päivää erääntyneenä olleet lainat ja lainat, joista velallinen ei todennäköisesti suoriudu maksuvaikeuksien vuoksi. Lainat nettomääräisinä ilman kirjattuja arvonalentumistappioita.
Lähde: Suomen Pankki.
© Suomen Pankki 20.5.2026

Muun muassa Euroopan keskuspankin kyselyn mukaan suomalaisilla pk-yrityksillä on ollut aiempaa suurempia vaikeuksia saada tarvitsemaansa rahoitusta. Rahoituksen saatavuutta ovat todennäköisesti huonontaneet ainakin korkojen nousu ja Suomen heikko suhdannetilanne.

Suomessa pankkikonttorien määrä on vähentynyt, kun paikalliset osuus- ja säästöpankit ovat sulkeneet suuren osan konttoreistaan viidentoista viime vuoden aikana. Taloustieteellisen tutkimuksen perusteella konttoreiden väheneminen voi vaikeuttaa etenkin pienten yritysten rahoituksen saatavuutta. Rahoitus on saattanut vaikeutua erityisesti pienillä paikkakunnilla, joissa konttoreita on suljettu ja joissa on ollut vain harvoja kilpailevia pankkeja.[2]

Valtio ahtaalla velkaantumisen ja suurien menopaineiden kanssa

Suomen julkinen velka on kasvanut nopeasti. Kiristynyt geopoliittinen tilanne ja korkotason asettuminen aiempaa korkeammalle ovat kaventaneet entisestään julkisen talouden liikkumavaraa ja lisänneet paineita sopeuttaa taloutta.

Julkista taloutta rasittavat vaimea talouskasvu, korkomenojen nousu ja rakenteelliset menopaineet. Väestön ikääntymisestä johtuva sosiaali- ja terveyspalveluiden kysynnän ja kustannusten kasvu sekä heikentyvä huoltosuhde rasittavat julkisen talouden pitkän aikavälin kestävyyttä.

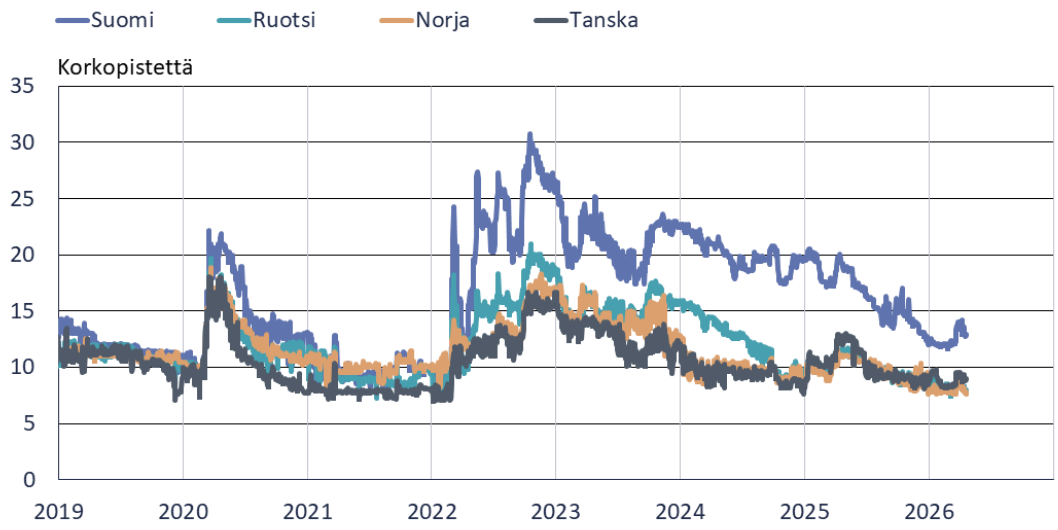
Suomen geo- ja turvallisuuspoliittinen toimintaympäristö on muuttunut aiempaa vaikeammaksi, mikä pakottaa Suomen kasvattamaan erityisesti puolustusmenoja jo lähivuosina. Suunniteltu puolustusmenojen asteittainen kasvu noin 3,5 prosenttiin suhteessa BKT:hen vuoteen 2035 mennessä lisää valtion tarvetta pienentää muita menoja tai kasvattaa tuloja.

Laki julkisen talouden hoitamisesta tuli voimaan vuoden 2026 alussa. Sen tavoitteena on kääntää julkisen talouden velka-aste laskuun keskipitkällä aikavälillä ja vahvistaa julkisen talouden kestävyyttä myös tulevien hallituskausien aikana. Julkisten menojen leikkaukset ja veronkorotukset voivat kuitenkin lyhyellä aikavälillä hidastaa talouden elpymistä.

Kansainvälisten sijoittajien luottamus Suomen velanhoitokykyyn on säilynyt vahvana (kuvio 12), mikä on osaltaan hillinnyt julkisen velan rahoituskustannusten nousua. Luottoluokituslaitos S&P muutti Suomen luottoluokituksen näkymät vakaista negatiivisiksi huhtikuussa 2026. Julkisen talouden määrätietoinen vahvistaminen on tarpeen, jotta luottamus valtion velanhoitokykyyn säilyy vastaisuudessakin ja valtio pystyy tarvittaessa reagoimaan elvyttävällä finanssipolitiikalla talouden ja rahoitusjärjestelmän kriiseihin.

Kuvio 12.

Pohjoismaiden valtioiden luottoriskit ovat CDS-hintojen perusteella pysyneet pieninä



Viisivuotisten valtionlainojen CDS-hintoja.
Lähde: S&P Capital IQ Pro.

© Suomen Pankki 20.5.2026

Suuret sijoittajat tehneet hyvää tuottoa kiinteistörahastoja lukuun ottamatta

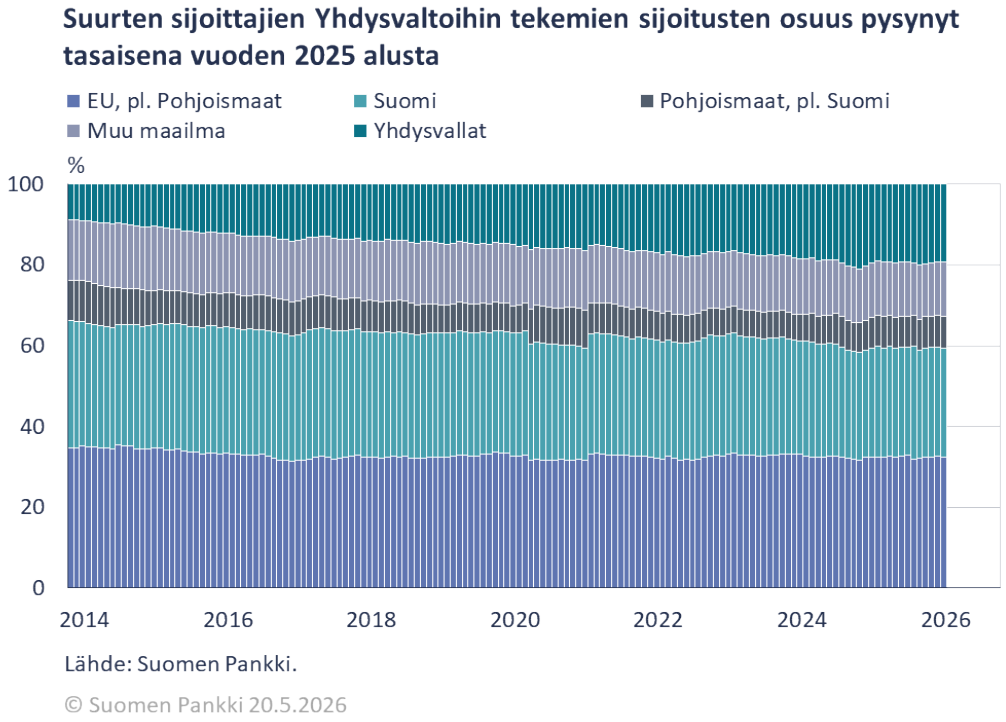
Geopoliittisesta epävakaudesta huolimatta suomalaiset suuret sijoittajat, kuten yksityiset työeläkevakuutusyhtiöt, henki- ja vahinkovakuutusyhtiöt sekä sijoitus- ja vaihtoehtorahastot, ovat saaneet sijoituksilleen keskimäärin hyvää tuottoa vuodesta 2024 alkaen. Osakekurssien nousu ja korkojen lasku äärilukemista ovat kasvattaneet sijoitusten tuottoja. Yhdysvaltojen tullipolitiikan kiristykset keväällä 2025 ja hyökkäys Iraniin keväällä 2026 alensivat pörssikursseja vain hetkellisesti. Iranin sodan kaikkia vaikutuksia rahoitusmarkkinoihin ei tosin vielä ole nähty.

Suurten sijoittajien roolina kotimaisessa rahoituksessa on muun muassa ostaa kotimaisten yritysten ja julkisen sektorin liikkeeseen laskemia velkakirjoja sekä tehdä pääomasijoituksia listattuihin ja listaamattomiin yrityksiin. Kotitalouksien ja yritysten säästäminen välittyy yrityksille muun muassa rahastojen kautta. Suomen Pankin tilastojen mukaan suuret sijoittajat omistavat noin 17 % kaikista rahoitusalan ulkopuolisten yritysten liikkeeseen laskemista velkakirjoista, ja siitä sijoitus- ja vaihtoehtorahastojen osuus on noin 12 %. Sijoitustuottojen merkittävä lasku voisi lisätä lunastuksia näistä rahastoista ja heikentää yritysten markkinaehtoisen rahoituksen saatavuutta.

Kotimaisten sijoittajien kiinnostus kotimaisiin sijoituskohteisiin parantaa yritysten rahoituksen saatavuutta, mutta toisaalta keskittää sijoittajien riskejä. Sijoitusten tuotot pienenevät, jos Suomen maariski toteutuu ja sijoitusten arvostukset laskevat.

Yhdysvaltoihin tehtyihin sijoituksiin mahdollisesti liittyvät poliittiset riskit sekä huolet tekoäly- ja ohjelmistoyritysten tulevaisuuden näkymistä eivät ole juurikaan näkyneet suursijoittajien investoinneissa maan arvopaperimarkkinoille. Yhdysvaltoihin tehtyjen sijoitusten osuuden kasvu kuitenkin pysähtyi vuonna 2025. Maaliskuun 2026 lopussa 20 % kaikista suurten sijoittajien tekemistä arvopaperisijoituksista suuntautui Yhdysvaltoihin (kuvio 13). Näihin sijoituksiin liittyy merkittävä markkinariski, sillä 49 % niistä oli suoria osakesijoituksia. Lisäksi 39 % oli rahasto-osuuksia, joista osakerahastojen osuus on suuri.

Kuvio 13.



Sijoitusten maantieteellinen hajautus pienentää sijoittajien riskejä. Ulkomaille tehdyt sijoitukset voivat välittää kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden häiriöitä Suomeen. Kotimaisten yritysten suuri ulkomainen omistus voi puolestaan lisätä yritysten rahoituksen haavoittuvuutta Suomen ulkopuolelta tuleville sokeille. Sen sijaan kotimaiset institutionaaliset sijoittajat ovat tyypillisesti sijoitustoiminnassaan pitkäjänteisiä, eivätkä ne ole alttiita arvopaperimarkkinoiden lyhytaikaisten vaihteluiden aiheuttamille myyntipaineille.

Pankkipalveluiden tulee toimia kaikissa oloissa

Rahoitusalan kyberturvallisuuden uhkakuva on synkentynyt viime vuosina, kun kyberhyökkäykset ovat lisääntyneet ja monimutkaistuneet. Uhkatoimijat hyödyntävät tekoälytyökaluja hyökkäyksissään, ja valtiollisten toimijoiden, hakkeriaktivistien ja kyberrikollisten väliset rajat ovat hämärtyneet.

Euroopan unionin asetus finanssialan digitaalisesta häiriönsietokyvystä (DORA) tuli sovellettavaksi tammikuussa 2025. Euroopan keskuspankki ja Finanssivalvonta korostavat digitaalisen häiriönsietokyvyn ja kyberturvallisuuden merkitystä valvonnassaan. Finanssivalvonta kohdentaa tarkastuksiaan ja teema-arvioitaan sekä digitaaliseen häiriönsietokykyyn että digitaalisten asiakaskanavien käyttöön liittyvien riskien torjuntaan.

Kansainväliset tietoliikenneyhteydet ovat välttämättömiä monille pankkipalveluille. Itämeren merikaapeleihin kohdistuneet toistuvat vahingonteot viimeksi vuonna 2025 konkretisoivat hybridivaikuttamisen riskejä rahoitusmarkkinoiden infrastruktuurille. Kansallisten varajärjestelmien tulee varmistaa pankkipalveluiden toiminta myös sellaisissa tilanteissa, joissa maiden väliset tietoliikenneyhteydet ovat poikki tai vakavasti vaurioituneet.

Maksamisen varautumista tulee parantaa, sillä sähköisen maksamisen tulisi toimia kaikissa oloissa. Suomalaiset käyttävät vähän käteistä ja paljon kansainvälisiä maksukortteja. Valmistelussa oleva digitaalinen euro on esimerkki uudesta, koko euroalueella toimivasta eurooppalaisesta vähittäismaksutavasta.

Rahoitussektorin riippuvuus muutamasta suuresta tieto- ja viestintätekniikan (TVT) palveluntarjoajasta – erityisesti pilvipalveluissa – on kasvanut yksittäisten yritysten operatiivisesta riskistä järjestelmätason vakausriskiksi. Rahoitussektorin toimijan on ensisijaisesti itse arvioitava ja hallittava omiin kolmansiin osapuoliinsa liittyviä riskejä ja toimintansa jatkuvuutta. Tämän lisäksi finanssialalle TVT-palveluja tarjoaville kriittisille yrityksille on tulossa oma valvontakehikko. Kolmansiin osapuoliin liittyvien riskien hallinta on olennaista, sillä yhden laajasti käytetyn palveluntarjoajan häiriö voi vaikuttaa koko rahoitusjärjestelmään.

Tekoäly ja muut uudet teknologiat tuovat hyötyjä, mutta myös uusia riskejä. Kielimallitekoälyn nopea viimeaikainen kehitys tietoturvatestauksessa on nostanut esille kysymyksen siitä, voisiko tekoäly jo lyhyellä aikavälillä kiihdyttää edistyneitä kyberhyökkäyksiä esimerkiksi rahoitusalan prosesseihin ja infrastruktuuriin. Rahoitusalan toimijoiden on hyvä seurata tarkoin ohjelmisto- ja laitevalmistajien suosituksia aiheesta ja varmistaa teknisen tietoturvansa kattavuus ja riittävä kyberriskien hallinta. Myös maksupetosten tunnistaminen ja ehkäisy vaativat viranomaisten ja rahoitusalan toimijoiden tiivistä yhteistyötä sekä jatkuvaa valppautta kaikilta pankkipalveluiden käyttäjiltä.

Ilmastonmuutos ja luontokato luovat rahoitusjärjestelmään vaikeasti ennakoitavia haavoittuvuuksia

Kansainvälinen ilmastonmuutoksen hidastamiseen tähtäävä politiikkatyö on ottanut viime aikoina taka-askeleita. Yhdysvallat erosi Pariisin ilmastosopimuksesta presidentti Trumpin hallinnon aloitettua toimintansa vuoden 2025 alussa, ja Euroopassa poliittinen ilmapiiri ilmastotoimien suhteen on kaksijakoinen. Tästä huolimatta EU on edelleen sitoutunut tavoitteeseensa muuttua hiilineutraaliksi vuoteen 2050 mennessä. Vuoden 2026 alussa EU:n neuvosto hyväksyi välitavoitteen, jonka mukaan EU:n nettopäästöjä vähennetään 90 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2040 mennessä.

Ilmastonmuutoksesta koituu talouteen ja rahoitusjärjestelmään kohdistuvia fyysisiä ja siirtymäriskejä. Kun maapallon keskilämpötila nousee, sään ääri-ilmiöt, kuten tulvat, myrskyt, helleaallot ja kuivat jaksot, lisääntyvät. Nämä voivat aiheuttaa taloudellisia vahinkoja yrityksille ja kotitalouksille. Hiilineutraaliuteen tähtäävät politiikkatoimet voivat tehdä tiettyjä toimialoja ja yrityksiä kannattamattomiksi ja lisätä niihin liittyviä luottotappioriskejä.

Suomessa esimerkiksi kuivuuteen ja veden saatavuuteen liittyvät riskit eivät ole yhtä akuutteja kuin eteläisessä Euroopassa.[3] Silti myös meillä ilmaston lämpenemisen kasvattamat ympäristöriskit on syytä ottaa vakavasti. Esimerkiksi lisääntyvät tulvat voivat johtaa Suomessa pankkien luottotappioriskien kasvuun.[4] Tuhohyönteisten ja metsäpalojen aiheuttamat metsätuhot voivat lisääntyä aiempaa lämpimämpien, pidempien ja kuivempien kesien myötä ja aiheuttaa taloudellisia vahinkoja ja alentaa metsien vakuusarvoja.

Kattava ja yksityiskohtainen tietoaineisto on vastaisuudessakin avainroolissa, kun arvioidaan ilmasto- ja ympäristöriskien aiheuttamia riskejä rahoitusjärjestelmän vakaudelle. Vuonna 2025 esitelty EU:n Omnibus-lainsäädäntökokonaisuus pyrkii yksinkertaistamaan muun muassa yritysten kestävyysraportointia. Jos raportointivaatimuksia vähennetään liikaa, pankkien informaatio esimerkiksi asiakkaidensa siirtymäriskeistä voi heiketä.

Rahoitusjärjestelmän vakautta turvaavan sääntelyn kevennyksiin liittyy riskejä

Eduskunta hyväksyi huhtikuussa 2026 lakimuutokset, jotka höllentävät merkittävästi asunto- ja asuntoyhteisölainojen sääntelyä. Muutokset muun muassa pidentävät asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan 30 vuodesta 40 vuoteen ja antavat valtioneuvostolle oikeuden annetuissa rajoissa pidentää uudisrakentamisen rahoittamiseen käytettävien asuntoyhteisölainojen enimmäistakaisinmaksuaikaa, kasvattaa enimmäisluotto-osuutta ja pidentää lyhennysvapaiden enimmäiskestoa nykyisestä.

Lakimuutosten julkilausutut tavoitteet edistää säästämistä ja sijoittamista, tukea asuntokauppaa ja -rakentamista sekä helpottaa asunnon vaihtamista ovat kannatettavia. Kotitalouksien varojen ohjautuminen entistä enemmän finanssi- ja muuhun varallisuuteen asuntojen sijasta hajauttaisi kotitalouksien ja kansantalouden riskejä.

Pidemmät takaisinmaksuajat voivat lisätä kotitalouksien säästämistä ja sijoittamista, jos ne pienentävät kuukausittaisia lainanhoitokustannuksia ja jättävät näin varoja sijoittamiseen. Välttämättä näin ei kuitenkaan käy. Asuntolainojen keskipituuden kasvu on Suomessa ollut yhteydessä lainojen keskikoon ja kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvuun. Pidemmät sallitut

laina-ajat voivat kannustaa osan lainanhakijoista ottamaan suurempia lainoja, mikä on omiaan kasvattamaan kotitaloussektorin velkaantuneisuutta.[5]

Asuntomarkkinoiden voimakkaissa noususuhdanteissa voi syntyä tilanteita, jolloin asuntojen nopeasti nousevat hinnat aiheuttavat hintojen nousukierteen ja asuntomarkkinat ylikuumenevat. Tällöin uusien asuntolainojen koot ja pituudet voivat alkaa kasvaa nopeasti. Tällaisessa tilanteessa uusi 40 vuoden mittainen lainojen enimmäistakaisinmaksuaika jarruttaa asuntolainojen pituuksien ja kokojen vaarallisen nopeaa kasvua vähemmän kuin aiempi 30 vuoden mittainen vaatimus olisi tehnyt.

Uudisrakentamisen rahoittamiseen taloyhtiölainoilla liittyy merkittäviä riskejä, joiden vuoksi näiden lainojen suurimpia sallittuja pituuksia ja luotto-osuuksia (luototussuhteita) sekä lyhennysvapaiden enimmäiskestoa rajoitettiin heinäkuussa 2023 voimaan tulleella sääntelyllä. Riskit eivät ole hävinneet, mitä ilmentävät joidenkin ammattimaisten asuntosijoittajien viimeaikaiset vaikeudet selvitä velkavipuna käyttämiensä taloyhtiölainojen hoidosta.

Asuntoyhteisölainojen enimmäispituuden ja -luotto-osuuden sekä lyhennysvapaiden enimmäiskeston säätäminen kuuluu makrovakauspolitiikan piiriin. Tähän saakka makrovakausvälineiden käytöstä on Suomessa päättänyt Finanssivalvonnan johtokunta. Asuntoyhteisöluotonannon rajoitukset ovat olleet kiinteitä ja lakiin perustuvia. Makrovakauspolitiikan päätöksenteon hajauttaminen Finanssivalvonnan ja valtioneuvoston kesken edellyttää päätösten laaja-alaista valmistelua ja riittävää tiedonvaihtoa päätöksentekijöiden välillä.

Eduskunnan huhtikuussa hyväksymien sääntelymuutosten lisäksi kotimaisessa keskustelussa on noussut esiin kysymys pankkisektorin rakenteellisten haavoittuvuuksien perusteella asetettavan lisäpääomavaatimuksen, ns. järjestelmäriskipuskurivaatimuksen, asettamista koskevasta päätösvallasta. Kansainvälisten suositusten[6] mukaan yhden viranomaisen tai rahoitusvakaudesta vastaavista viranomaisista koostuvan komitean tulisi tehdä makrovakauspolitiikan päätökset ja päätöksentekijän tulisi olisi toiminnallisesti riippumaton poliittisista elimistä ja rahoitustoimialasta. Tästä näkökulmasta järjestelmäriskipuskurivaatimuksen suuruutta koskevan päätöksenteon osoittaminen Finanssivalvonnan johtokunnan tehtäväksi on ollut perusteltu ratkaisu.

Eurooppalaista pankkisääntelyä mahdollista yksinkertaistaa

EU:n pankkisääntely on osin monimutkaista. Muun muassa pankkien vakavaraisuusvaatimuksia koskevat säädökset ovat mutkikkaampia kuin kansainvälistä pankkisääntelyä ohjaavan Baselin pankkivalvontakomitean suositukset edellyttäisivät. Joulukuussa 2025 raporttinsa jättänyt

Euroopan keskuspankin (EKP) neuvoston asettama korkean tason työryhmä antoi suosituksia eurooppalaisten pankkien sääntelyn, valvonnan ja raportointivaatimusten yksinkertaistamiseksi (ks. infolaatikko ja teema-artikkeli ”Makrovakauspolitiikkaa on uudistettava, ei purettava”).

Euroopan keskuspankin korkean tason työryhmä tarjoaa ratkaisuja pankkien sääntelyn, valvonnan ja raportoinnin monimutkaisuuteen

EKP:n asettama työryhmä tarkasteli mahdollisuuksia yksinkertaistaa EU:n rahoitussääntelyä pankkien vakavaraisvaatimusten kokonaismäärää alentamatta, rahoitusjärjestelmän vakautta vaarantamatta ja Baselin komitean suosituksia rikkomatta. Ryhmän jäseninä oli euroalueen keskuspankkien ylintä johtoa mukaan luettuna Suomen Pankin pääjohtaja **Olli Rehn**. Ryhmä antoi 17 konkreettista ja toteuttamiskelpoista suositusta.

Työryhmän keskeinen havainto oli, että pankkeja koskeva EU-lainsäädäntö on osin tullut liian monimutkaiseksi suhteessa sääntelyllä saavutettuihin hyötyihin. Jäsenmaiden välisiä eroja esimerkiksi pankkien pääomavaatimusten kansallisessa soveltamisessa olisi vähennettävä.

Kansallisten valvonta-, makrovakaus- ja kriisinratkaisuviranomaisten pankeille asettamat lisäpääomavaatimukset täydentävät kaikille pankeille yhteisiä vähimmäispääomavaatimuksia. Työryhmä katsoi, että lisäpääomavaatimukset koostuvat liian monista elementeistä ja vaatimusten asettamisessa on liian paljon eroja maiden välillä. Työryhmä ehdottaakin pankeille rahoitusvakaudellisten perustein asetettavien lisäpääomavaatimusten (ns. makrovakausvaatimusten) yhdistämistä kahdeksi vaatimukseksi nykyisten viiden sijasta. Vaatimuksen käytön tulisi perustua nykyistä yhdenmukaisempiin periaatteisiin.

Pankkien vähimmäisomavaraisuusastetta (leverage ratio) koskevat vaatimukset yksinkertaistetusti määrittelevät, kuinka paljon pankilla täytyy vähintään olla omia varoja (pääomia) suhteessa pankin taseen kokoon. Nämäkin vaatimukset koostuvat EU:ssa useista komponenteista, jotka työryhmä ehdottaa yhdistettäväksi kahdeksi.

Etenkin suurille pankeille asetetaan erityisiä lisäpääomavaatimuksia ja varainhankintaan

liittyviä vaatimuksia (ns. kriisinratkaisuvaatimuksia) sen turvaamiseksi, että kriisiin ajautuneen pankin yhteiskunnalle kriittisiä toimintoja pystytään tarvittaessa jatkamaan ja pankki pääomittamaan uudelleen turvautumatta veronmaksajien varoihin. Työryhmä ehdottaa EU-tason kriisinratkaisuvaatimusten yksinkertaistamista ja yhdenmukaistamista kansainvälisten standardien kanssa.

Ryhmä suosittelee, että yksittäisen EU:n jäsenvaltion oman maansa pankeille asettamia makrovakausvaatimuksia tulisi nykyistä automaattisemmin soveltaa vastavuoroisesti niihin muiden jäsenvaltioiden pankkeihin, joilla on toimintaa vaatimuksen asettaneessa maassa. Tämä tehostaisi makrovakauspolitiikkaa etenkin Pohjoismaissa ja Baltiassa, koska näiden maiden pankkisektorit ovat jo jossain määrin yhdentyneet ja eräät suurpankit toimivat laajasti muuallakin kuin kotimaissaan. Nykyistä laajempi vastavuoroisuus (resiprokointi) edellyttäisi kuitenkin sitä, että jäsenmaat käyttäisivät makrovakausvälineitä nykyistä yhdenmukaisemmin.

Työryhmän mukaan pienten pankkien valvonnan ja sääntelyn olisi perusteltua olla yksinkertaisempaa kuin suurten pankkien. Entistä suurempi osa pankkien EU-tason sääntelystä tulisi toimeenpanna direktiivien sijasta asetuksilla, jotka ovat automaattisesti voimassa kaikissa jäsenvaltioissa.

Ryhmä ehdottaa, että pankeille tehtävien EU:n laajuisten stressitestien menetelmää yksinkertaistetaan. Pankkien raportointivaatimuksia voitaisiin keventää muun muassa vähentämällä pankkien samansisältöistä raportointia useille eri viranomaisille ja edistämällä raportointitietojen jakamista viranomaisten välillä.

Rahoitussääntely ei ole koskaan lopullisesti valmista, vaan sen on kehityttävä maailman mukana. Etenkin digitalisaatio on muuttamassa rahoitusmarkkinoita tavalla, joka edellyttää jatkuvaa sääntelytarpeiden arviointia. Esimerkiksi kryptovarat ovat kasvattaneet suosiotaan ja kytkeytyneet yhä tiiviimmin perinteiseen rahoitusjärjestelmään. Vaikka kryptosektori (muun muassa kryptovarat, niiden tekniset ratkaisut ja kryptoihin liittyvät palvelut ja palveluntarjoajat) ei tällä hetkellä uhkaa rahoitusvakautta, kryptosektorin ja perinteisen rahoitussektorin kytköksiä ja niistä aiheutuvia haavoittuvuuksia on syytä pyrkiä tunnistamaan.

Kryptovarat perustuvat hajautetun tilikirjan teknologiaan. Finanssialan toimijat ovat alkaneet testata samaa teknologiaa myös perinteisissä rahoitustuotteissa, esimerkiksi talletuksissa (ns. tokenisoidut talletukset). Teknologian käytön mahdollisuuksia maksu- ja selvitysjärjestelmissä selvitetään. Jos erityyppisiä rahoituspalveluja ja järjestelmiä rakennetaan saman teknologian varaan, palveluntarjoajilta ja infrastruktuurin ylläpitäjiltä tulee edellyttää vahvaa riskienhallintaa

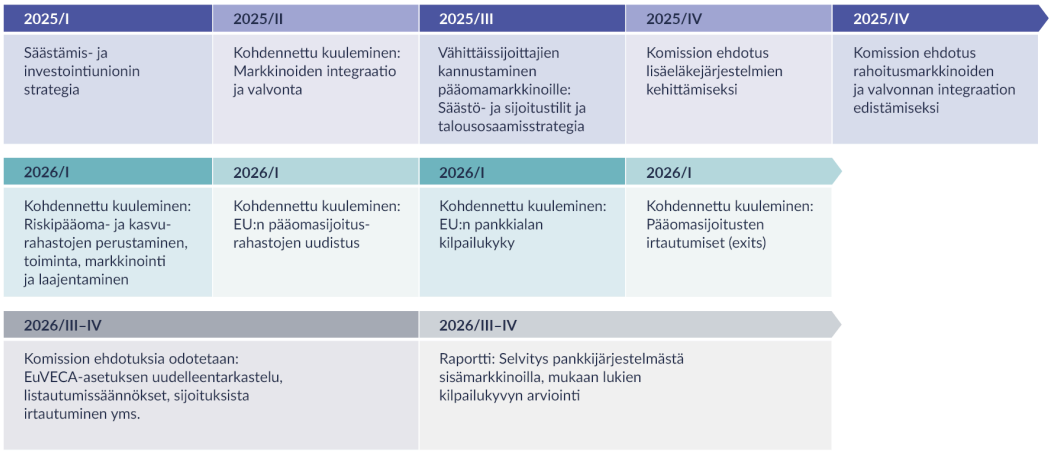
ja selkeitä hallintomalleja, jotta teknologiasta ei synny vakausuhkia. Eurooppalaisten rahoituspalveluiden tulisi nojata eurooppalaisiin teknologioihin, jotka noudattavat eurooppalaista sääntelyä. Samalla on tärkeää edistää sääntelyn yhdenmukaisuutta kansainvälisesti.

Pirstaleisista yhdentyneisiin rahoitusmarkkinoihin Euroopassa

Keskeinen ongelma EU-maiden rahoitusjärjestelmässä on arvopaperimarkkinoiden hajautuminen pieniin kansallisiin markkinoihin. EU:n komissio hyväksyi maaliskuussa 2025 säästämis- ja investointiunionia (SIU) koskevan strategian, jonka yhtenä tavoitteena on vähentää pirstoutuneisuutta. Hajautuneista kansallisista markkinoista tulisi edetä säästämis- ja investointiunionin hankkeiden avulla yhteisten eurooppalaisten rahoitusmarkkinoiden suuntaan. Strategian julkistamisen jälkeen on tehty jo useita toimenpiteitä SIUn edistämiseksi (kuvio 14).

Kuvio 14.

Säästämis- ja investointiunionin edistäminen



Lähteet: Euroopan Komissio ja Suomen Pankki.
© Suomen Pankki

Joulukuussa 2025 komissio esitteli tärkeän edistysaskeleen, kun se julkaisi markkinoiden yhdentymistä ja valvontaa koskevan toimenpidepaketin. Sen tavoitteena on poistaa esteitä, jotka pitävät EU:n pääomamarkkinat hajautuneina ja pääomien välittymisen tehottomana. Komissio muun muassa ehdottaa, että Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) roolia ja valtuuksia olisi vahvistettava. Pankkialan kilpailukyvyn kohdennetusta kuulemisesta odotetaan raporttia vuoden 2026 aikana. SIUn ohella Euroopassa edistetään tänä vuonna myös arvopaperistamiseen liittyvän sääntelyn uudistamista ja vapaaehtoista EU-tason

osakeyhtiömuotoa (ns. 28. regiimi).

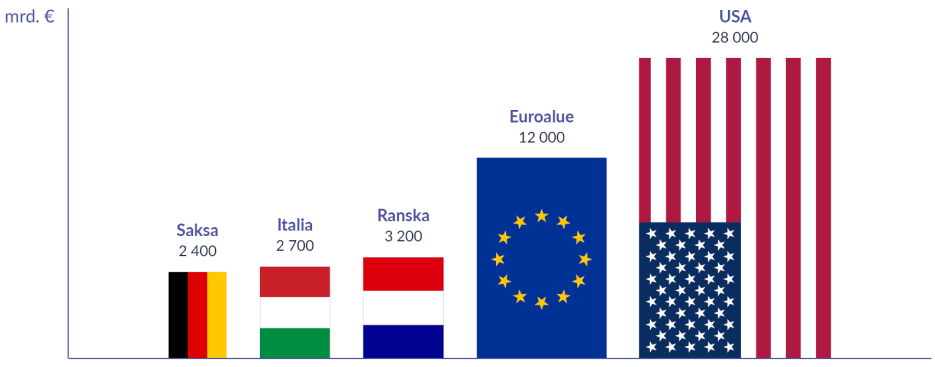
Säästämis- ja investointiunionin eteneminen auttaisi eurooppalaisia yrityksiä saamaan nykyistä enemmän ja edullisemmin rahoitusta nykyistä yhtenäisemmiltä rahoitusmarkkinoilta. Pienet pääomamarkkinat jarruttavat alkavia yrityksiä, jotka tarvitsisivat riskirahoitusta kasvaakseen nopeasti ja toteuttaakseen innovatiivisia liikeideoitaan. Suurimpia yrityksiä helpottaisi, jos Euroopassa olisi useampia monissa maissa toimivia pankkeja, jotka olisivat tarpeeksi isoja rahoittamaan suuryrityksiä.

Euro on maailman toiseksi suurin valuutta. Euroopasta puuttuvat Yhdysvaltojen valtion joukkolainojen kaltaiset yhteiseurooppalaiset turvalliset velkakirjat, jotka olisivat vähäriskisiä, joilla olisi suuret, toimivat markkinat ja joilla ei olisi vahvaa kytköstä mihinkään yksittäiseen EU:n jäsenmaahan. Euroopassa ei myöskään ole tällaisten lainojen markkinaehtoisesti määräytyviä korkoja, joita voitaisiin käyttää viitekorkoina erilaisissa rahoitussopimuksissa.

Ilman eurooppalaista turvallista velkakirjaa suuret, institutionaaliset sijoittajat eivät voi toteuttaa suuren mittakaavan velkakirjakauppoja euroalueella vaikuttamatta korkoihin ja muihin markkinahintoihin. Tämä vähentää euromääräisten joukkolainojen kiinnostavuutta esimerkiksi keskuspankkien, valtiollisten sijoitusrahastojen ja muiden suurten institutionaalisten sijoittajien sijoituskohteena. Suurimmatkin euromaat ovat markkina-alueina globaalisti pieniä verrattuna Yhdysvaltoihin (kuvio 15).

Kuvio 15.

Suurimpienkin euromaiden valtionlainamarkkinat ovat globaalisti pieniä



Lähteet: BIS ja Suomen Pankin laskelmat.
Eräiden maiden julkisen sektorin liikkeeseen laskemat jälkimarkkinakelpoiset velkapaperit vuonna 2025.
© Suomen Pankki

Talletussuojajärjestelmät ovat Euroopassa edelleen kansallisia, minkä vuoksi pankin kotimaan

talletussuojajärjestelmän uskottavuudella on merkitystä tallettajille. Nykyistä vahvempi ja yhdenmukaisempi talletussuoja vahvistaisi ja viimeistelisi pankkiunionia. Kaiken kaikkiaan pankkiunionin viimeistely parantaisi koko Euroopan kriisinkestävyyttä ja yhdistäisi Eurooppaa myös kansainvälisten sijoittajien näkökulmasta.

Viitteet

1. Euroopan järjestelmäriskikomitea ja eurojärjestelmä ovat pyrkineet kehittämään menetelmiä, joiden avulla voidaan arvioida geopoliittisten riskien vaikutuskanavia ja vaikutusten suuruutta. Myös Suomen Pankki on ollut työssä mukana. Ks. lisää: https://ecb.europa.eu/pub/pdf/other/ecb.report202601_financialstabilityrisks.en.pdf?640b4328004d04797e1fd7ebf0e39aa0. ↑

2. Tutkimuskirjallisuutta on käyty läpi artikkelissa Kotimainen yritysrahoitus on yhä melko paikallista – Euro & talous. ↑

3. Ks. esim. The European economy is not drought-proof. ↑

4. Ks. Ilmastonmuutos pahentaa pankkienkin tulvariskejä – Euro & talous. ↑

5. Tutkimusta kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvun vaikutuksista reaalitalouteen ja rahoitusvakauteen tarkastellaan esimerkiksi keskustelualoitteessa Household debt, the real economy, and financial stability: A literature review. ↑

6. Ks. Recommendation of the European Systemic Risk Board of 22 December 2011 on the macro-prudential mandate of national authorities (ESRB/2011/3). ↑

Asiasanat

asuntolainat, asuntomarkkinat, geopolitiikka, kiinteistösijoitusmarkkinat, kriisinsietokyky, kyberriskit, makrovakauspolitiikka, pankit, rahoitusmarkkinainfrastruktuuri, rahoitussääntely, rahoitusvakaus, SIU (Savings and Investments Union), talletussuoja