

Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 30 mars 2022 att hålla kvar det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2014) på 0,0 % och förlänga giltighetstiden för det beslut om sänkning av den maximala belåningsgraden som fattades den 28 juni 2021 med stöd av 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen. Därmed ligger den maximala belåningsgraden för andra nya bostadslån än förstagångslån fortfarande kvar på 85 %.

Finansinspektionens direktion rekommenderar att långivarna noggrant bedömer låntagarnas betalningsförmåga och iakttar återhållsamhet med att bevilja lån som är mycket stora i förhållande till den sökandes inkomster och har en återbetalningstid som är längre än normalt. I samband med lånebeslut ska långivarna ta särskild hänsyn till eventuella framtida förändringar i den sökandes totala skuldbetalningskostnader för att en höjning av räntorna eller störningar i återbetalningen av den sökandes skulder inte ska äventyra den sökandes förmåga att betala sina skulder eller upprätthålla sin konsumtion.

Finansinspektionens direktion preciserar den ovan nämnda rekommendation under andra kvartalet 2022. Direktionen preciserar då bland annat hurdana lån långivarna ska iaktta återhållsamhet med att bevilja.

Beslutsmotivering

Kontracykliskt buffertkrav

Rysslands anfallskrig mot Ukraina har försvagat konjunkturutsikterna i Finland och globalt. Finansinspektionens direktion bedömer aktivt hur kriget påverkar den finansiella stabiliteten i Finland och behovet att använda makrotillsynsverktyg.

De främsta riskerna för den globala och finländska ekonomin är - utöver kriget - den höga inflationen, som kan leda till en snabbare än väntad åtstramning av de finansiella förhållandena, och den alltjämt pågående coronapandemin. Samtidigt bromsas den ekonomiska tillväxten i Finland upp av globala störningar i transporter och tillgången på råvaror och komponenter.

De största långsiktiga sårbarheterna i det finansiella systemet i Finland hänför sig alltjämt till hushållens skuldsättning. Finlands ekonomi och banksektor är också exponerade för riskerna på finansmarknaderna i de övriga nordiska länderna. Kriget mellan Ryssland och Ukraina återspeglas i partiella förändringar i prissättningen på finansmarknaden. Också västländernas sanktioner och Rysslands eventuella motsanktioner påverkar Finlands ekonomi.

Riskerna i den totala utlåningen är tills vidare måttliga. Det primära riskmålet - trendavvikelsen avseende den privata sektorns kreditstock och nominella BNP - har blivit allt negativare och det preliminära värdet var -13,3 procentenheter vid utgången av 2021.

Ökningstakten i utlåningen till icke-finansiella företag var negativ under flera månader 2021 och nått och jämnt positiv i januari 2022. Ökningen i hushållslån har mattats av något överlag. Däremot har ökningstakten i bostadsbolagslån på nytt tagit fart. Tillgångspriserna steg snabbt 2021. Värdet av det finansiella stressindexet för Finland ökade snabbt efter utbrottet av Ryssland anfallskrig.

De primära och kompletterande riskmåten och övriga tillgängliga indikatorer och statistik visar inte några tecken på en sådan bred överhettning av kreditmarknaden som skulle förutsätta en höjning av det kontracykliska buffertkravet.

Finansinspektionens direktion inför under tredje kvartalet 2022 nya riskmål som underlag för sina beslut om det kontracykliska buffertkravet. Uppföljningsmetoderna för mätning av finansiella cykler och identifiering av cykliska risker har utvecklats under de senaste åren. De nya riskmåten grundar sig också delvis på nyare statistikällor som är mindre känsliga för statistiska revisioner än den uppsättning som använts hittills.

Övergången till nya riskmål innebär inte någon förändring av bedömningen av den aktuella nivån av cykliska risker i Finland. De nya riskmåten offentliggörs under andra kvartalet 2022. Under andra kvartalet används de gamla och de nya riskmåten parallellt när beslut fattas om fastställande av det kontracykliska buffertkravet, dock så att de nya riskmåten alltså används som egentligt kriterium för beslutet.

Beslutet att sänka den maximala belåningsgraden förblir i kraft

Till följd av hushållens ökade skuldsättning och de uppluckrade kreditvillkoren har de primära sårbarheterna i det finansiella systemet ökat under de senaste åren. Skulderna i förhållande till inkomsterna har stigit ytterligare, men i långsammare takt än tidigare. Andelen bostadslån med längre återbetalningstid än normalt av beloppet av nya bostadslån har också fortsatt att växa.

Den totala hushållsskulden i procent av disponibla inkomster ökade under sista kvartalet 2021 till 135,9 %. Vid slutet av december 2021 var den totala hushållsskulden lite under 4 % större än ett år tidigare, medan årsinkomsterna steg med drygt 1 %. Bostadslånen var den främsta orsaken till att skuldsättningen ökade. Vid en eventuell uppgång i räntorna eller försämring av gäldenärernas ekonomiska situation kan en hög skuldsättningsgrad påverka låntagarnas skuldbetalningsförmåga.

Årsökningen i utestående bostadslån saktade in till 4 % i januari 2022. Utlåningen till bostadsbolag växte i januari med 6,4 % till följd av växande nyproduktion av bostäder. Nyproduktionen av bostäder ökade nu snabbare än på sommaren och hösten. Ökningen i bostadsfinansieringen mätt i euro var koncentrerad till ägarbostadslån.

Finansinspektionens direktionens beslut i juni 2021 att sänka den maximala belåningsgraden för andra nya bostadslån än förstagångslån från 90 % tillbaka till 85 % trädde i kraft vid början av oktober 2021. Andelen lån med en belåningsgrad över 85 % av andra nya bostadslån än förstagångslån var under sista kvartalet 2021 mindre (17,5 %) än under tidigare kvartal 2021. Andelen var av samma storleksordning som under första halvåret 2020 före lättnaderna i den maximala belåningsgraden.

Andelen lån med en belåningsgrad över 90 % av beloppet av nya förstagångslån var under sista kvartalet 2021 mer eller mindre oförändrad jämfört med de två föregående kvartalen, men klart mindre än under 2020. Både förstagångslånen och övriga nya bostadslån var under sista kvartalet i genomsnitt större än tidigare. De reala bostadspriserna sjönk i slutet av 2021 och i januari 2022 på många håll från nivån våren 2021, då bostadshandeln var särskilt livlig jämfört med tidigare år.

Bostadshandeln och bostadsutlåningen var relativt livliga i slutet av 2021 och i januari 2022. Handels- och lånevolymerna var något större i januari än vid motsvarande tidpunkt under tidigare år. Det finns dock inga tecken på att efterfrågan kommer att öka i betydande grad från nuläget. Barometeruppgifterna antydde i mars att konsumenternas bostadsköps- och låntagningsavsikter fortfarande var rätt allmänna men betydligt färre konsumenter än tidigare ansåg att tidpunkten var gynnsam för att uppta lån. Det ryska anfallskriget och den efterföljande ökade ekonomiska osäkerheten har betydligt försvagat konsumenternas förtroende för ekonomin.

Den genomsnittliga återbetalningstiden för nya bostadslån låg i januari 2022 på drygt 21 år. Andelen nya bostadslån med en längre återbetalningstid än normalt, dvs. över 26 år, steg för första gången i december 2021 och januari 2022 över 15 % mätt i euro. Största delen av dessa lån har en återbetalningstid på 30 eller 35 år och de är vanligen större än andra nya bostadslån. Andelen lån med en återbetalningstid på över 30 år stod för ca 10 % av alla nya bostadslån i januari. De beräknade marginalerna för nya bostadslån har ökat något sedan sommaren 2021 och var i januari ca 0,8 procentenheter i genomsnitt (inkl. kostnaderna för räntesäkring som påverkar den avtalade årliga räntan).

Hushållens finansiella tillgångar har sedan 2020 ökat snabbare än skulderna, vilket har resulterat i en ökning av sektorns finansiella nettotillgångar. Hushållens finansiella nettotillgångar ökade också under sista kvartalet 2021. De skuldsatta hushållens besparingar, såsom insättningar och fond- och aktieinvesteringar, kan särskilt på kort sikt

tjäna som ekonomiska buffertar till exempel vid en tillfällig minskning av inkomsterna. Sjunkande tillgångspriser och svårigheten att realisera illikvida investeringar kan dock i en ekonomisk kris i praktiken minska de besparingar som kan användas för att betala skulderna. Skuldsatta hushåll är benägna att minska sin konsumtion när skuldbetalningsbördan stiger, vilket kan få betydande följeffekter för ekonomin.

Till de främsta strukturella sårbarheterna i det finansiella systemet hör hushållens stora och växande skuldsättning och längre återbetalningstider för nya bostadslån i en lågräntemiljö. Fastän hushållens skuldsättning samtidigt har vuxit totalt sett, fördelas förändringarna i tillgångar och skulder inte jämnt mellan hushållen. De cykliska sårbarheterna mildras av att den totala ökningstakten i bostadsfinansieringen och bostadsprisinflationen inte har stigit betydligt.

För att begränsa ökningen av bostadslån som är stora i förhållande till säkerheterna är det alltså motiverat att hålla i kraft Finansinspektionens beslut i juni 2021, som trädde i kraft i oktober, att ändra den maximala belåningsgraden för andra bostadslån än förstagångslån till 85 %. Den maximala belåningsgraden för förstagångsköpare ändras inte i detta skede.