

Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 26 juni 2024 att hålla det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2014) oförändrat på 0,0 % och låta den maximala belåningsgraden enligt 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen och 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare ligga kvar på grundnivån 90 %. Den maximala belåningsgraden för lån för köp av första bostad ligger liksom kvar på grundnivån 95 %.

Det kontracykliska buffertkravet hålls kvar på 0,0 %

Världsekonomin har under våren visat tecken på en spirande återhämtning. Framför allt den amerikanska ekonomin har utvecklats gynnsamt. Statistiken för första halvåret visar att också den ekonomiska tillväxten i Kina har tagit fart trots fortsatta problem inom landets fastighetssektor och byggsektor. Konjunkturläget i euroområdet är dämpat samtidigt som inflationen visserligen har mattats av.

Konjunkturutsikterna för den finländska ekonomin är alltså svaga. Enligt Finlands Banks prognos i juni befinner sig Finlands ekonomi alltså i recession och BNP krymper i år totalt sett 0,5 % från förra året. Ekonomin väntas dock successivt återhämta sig från recessionen under andra halvåret 2024. Enligt prognosen är BNP-tillväxten 1,2 % under 2025 och ökar ytterligare till 1,7 % under 2026. Inflationen har sjunkit under 1 % i Finland under de senaste månaderna, men väntas börja stiga under detta år. På årsnivå förutspås inflationen vara 1,2 %. Nästa år väntas konsumentprisökningen accelerera ytterligare något bland annat på grund av mervärdesskattehöjningarna.

Mot bakgrund av de mått som speglar skuldsättningen och utlåningsutvecklingen i den privata sektorn är den finansiella cykeln alltså svag. Det primära riskmålet, dvs. trendavvikelsen avseende den privata sektorns kreditstock och BNP, var alltså tydligt negativt vid slutet av mars 2024 (–15,7 procentenheter), men vände dock upp något jämfört med föregående kvartal. Också med det snävare kreditmålet beräknat var trendavvikelsen fortfarande tydligt negativ (–11,0 procentenheter). Det finns ännu inte några tecken på en kraftig konjunkturuppgång.

De kompletterande riskmåten pekar inte på någon betydande ökning av de konjunkturrelaterade stabilitetshoten i anknytning till den totala utlåningen. Finansmarknaden har fungerat utan större störningar och det finansiella stressindexet har varit fortsatt lågt. Prisfallet på gamla bostäder visar tecken på utjämning, men konjunkturen på bostadsmarknaden är alltså

26.6.2024

FIVA/2024/433

Offentligt

dämpad. Bytesbalansunderskottet krympte på årsnivå 2023 och bytesbalansen väntas fortfarande visa ett litet underskott under åren framöver. Enligt en samlad bedömning av de tillämpade riskmåttens föreligger följaktligen inga grunder för tillämpning av det kontracykliska buffertkravet.

Den maximala belåningsgraden ligger kvar på grundnivån

Bostadshandeln minskade något i januari-maj jämfört med året förut och hushållen hade fram till april lyft färre nya bostadslån än under året förut. Bostadshandeln visade ett tillfälligt uppsving i november-december 2023 då förstabostadsköpen ökade innan deras befrielse från överlåtelseskatt slopades vid början av 2024. Priserna på gamla bostäder steg i mars-april från den lägsta nivån i början av året och låg i genomsnitt mer eller mindre på samma nivå i hela landet som vid slutet av 2023. Priserna på nya bostäder steg något under första kvartalet 2024, men köpvolymer var mycket små.

Bostadsmarknaden visar inte några tecken på en tydlig uppgång i efterfrågan på bostäder och lån i en nära framtid. Konsumenternas förtroende för ekonomin var fortsatt svagt i maj; konsumenterna ansåg tidpunkten vara ogynnsam för låntagning och hushållens avsikter att köpa bostad var låga. Den realiserade och eventuellt fortgående nedgången i räntenivån och hushållens ökade köpkraft stöder en måttlig återhämtning av bostadshandeln och låntagningen under loppet av 2024. Till aktiviteten på bostadsmarknaden kan också höjningen av den maximala belåningsgraden till den lagstadgade grundnivån (90 %) och lägre skattesatser för överlåtelseskatten bidra.

Hushållens skuldsättning har sjunkit sedan slutet av 2021 i takt med att upptagningen av nya lån har avtagit, bostadslånen har minskat i storlek i genomsnitt och de nominella disponibla inkomsterna snabbt har ökat. Andelen nya bostadslån med en löptid på över 30 år har minskat sedan ikraftträdandet av den nya lagstiftningen vid början av juli 2023 och den möjlighet till undantag som lagstiftningen medger. Hushållens lånebetalningsförmåga har fortsatt att vara tillfredsställande för det mesta. Dessa faktorer minskar sårbarheterna i bostadsutlåningen och skuldsättningen och de omedelbara riskerna för den finansiella stabiliteten.

Finansinspektionens direktion beslutade i december 2023 återställa den maximala belåningsgraden för andra än förstagångslån på den lagstadgade grundnivån 90 %. Utvecklingen på bostadsmarknaden och i bostadsutlåningen har varit svag under den senaste tiden och medför för närvarande inte en sådan exceptionell ökning av riskerna som skulle motivera en sänkning av den maximala belåningsgraden från grundnivån. I analyserna av riskerna i bostadsutlåningen och i makrotillsynsbesluten måste även framöver

26.6.2024

FIVA/2024/433

Offentligt

hänsyn tas till att efterfrågan på bostäder och lån kan öka kraftigare än väntat om räntorna sjunker i linje med förväntningarna och konsumenternas förtroende stärks.

Enligt Finansinspektionens direktionens samlade bedömning har det inte inträffat sådana betydande förändringar i den makrofinansiella omvärlden som skulle leda till en exceptionell ökning av riskerna för den finansiella stabiliteten och förutsätta en ändring av den maximala belåningsgraden.

Bedömning av efterlevnaden av rekommendationen om bolånesökandes maximala skuldbetalningskvot

Rekommendationen om en stressad skuldbetalningskvot, som Finansinspektionens direktion meddelade¹ i juni 2022 och preciserade² i september 2022, trädde i kraft den 1 januari 2023. Enligt rekommendationen bör företag under tillsyn upprätta en stressad kvar att leva på-kalkyl för alla bolånesökande och beakta kalkylerna i sina kreditbeslut. Storleken av det beviljade bostadslånet bör bestämmas så att låntagaren klarar av att betala räntor och amorteringar på det ansökta bostadslånet och sina övriga skulder samt finansieringsvederlaget också i ett stressscenario enligt den stressade kvar att leva på-kalkylen. Målet med rekommendationen är att stävja hushållens alltför stora skuldsättning och säkerställa hushållens lånebetalnings- och konsumtionsförmåga vid störningar i ekonomin. Detta förstärker samhällsekonomin motståndskraft mot kriser överlag och beredskapen för oförutsedda chocker.

Enligt rekommendationen bör de månatliga stressade lånekostnaderna för det ansökta bostadslånet och sökandens alla andra bostadslån, sökandens stressade finansieringsvederlag och sökandens övriga skulder (stressad lånebetalningskvot) sammanlagt i regel uppgå till högst 60 % av låntagarens månatliga nettoinkomster. I kvar att leva på-kalkylen sätts de stressade räntorna för bostadslån, finansieringsvederlag och andra skulder till minst 6 % och återbetalningstiderna till högst 25 år. Om den maximala skuldbetalningskvoten överstiger 60 %, bör en särskilt noggrann kvar att leva på-kalkyl upprättas för bolånesökanden tillsammans med kunden och kreditbeslutet hänföras till en högre beslutsinstans. Finansinspektionen anger som riktmerke att andelen nya bostadslån med en högre stressad skuldbetalningskvot än 60 % får utgöra högst 15 % av eurobeloppet av långivarens nybeviljade bostadslån under kalenderåret.

Av data som samlats in från kreditinstituten framgår att andelarna lån med en hög stressad skuldbetalningskvot sjönk tydligt 2023 då rekommendationen om kvar att leva på-kalkylen trädde i kraft. För kunder som upptagit

¹ Finansinspektionens [ursprungliga rekommendation](#) av den 27 juni 2022.

² Finansinspektionens [preciserade rekommendation](#) av den 28 september 2022.

26.6.2024

FIVA/2024/433

Offentligt

nya bostadslån var de totala skulderna i förhållande till inkomsterna också betydligt lägre än 2022. Enligt Finansinspektionens undersökning låg överträdelserna av den stressade skuldbetalningskvoten på 60 % på sektornivå under 2023 tydligt under riktmärket enligt rekommendationen. Andelen lån som översteg taket för skuldbetalningskvoten utgjorde i genomsnitt under 10 % av de nybeviljade bostadslånen 2023. Överträdelserna sjönk också tydligt från året förut beräknat såväl enligt belopp som antal. Utöver själva rekommendationen kan också den allmänna nedgången på bostadsmarknaden och i kreditkonjunkturen samt den resulterande minskningen i nya bostadslån samt ökade nominella kostnader ha bidragit till den betydande minskningen i lån med en skuldbetalningskvot över taket. Minskningen i andelen lån med en mycket hög stressad skuldbetalningskvot har i vilket fall som helst legat i linje med rekommendationen och målen för makrotillsynspolitik.

Av undersökningen framgår att kreditinstituten i regel i enlighet med rekommendationen har hänfört kreditbeslut till en högre beslutsinstans när den maximala skuldbetalningskvoten har överskridits. Den största delen av kreditinstituten följde upp överträdelserna regelbundet minst på kvartalsbasis. Enligt kreditinstituten berodde överträdelserna av den maximala skuldbetalningskvoten vanligen på att låntagaren hade beviljats olika temporära lån och överbryggnadslån till exempel vid bostadsbyte, att hänsyn tagits till lånesökandens stora förmögenhet eller regelbundna kapitalinkomster samt på förväntningarna om att den sökandes framtida inkomstnivå kommer att stiga till exempel till följd av slutförda studier. Överträdelserna motiverades i vissa fall också av lånesökandens höga inkomster som bedömdes vara tillräckliga för att tillgodose sökandens övriga levnadskostnader även efter betalning av de stora lånekostnader som överskrider rekommendationen.

Finansinspektionen bedömer att kreditinstituten sammantaget har iakttagit rekommendationen mycket väl och ser för närvarande inte några grunder till en ändring av rekommendationen.