

Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 28 september 2022 att hålla kvar det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2014) på 0,0 % och att 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. Genom beslutet sänktes den maximala belåningsgraden för andra bostadslån än förstagångslån med 5 procentenheter till 85 %.

Finansinspektionens direktion beslutade också precisera sin rekommendation av den 27 juni 2022 om en maximal skuldbetalningskvot för bolånesökandes lån och finansieringsvederlag. Enligt den preciserade rekommendationen ska skuldbetalningskvoten beräknas med tillämpning av 6 % som stressad ränta för alla lån och finansieringsvederlag (exkl. räntesäkrade lån och fasträntelån som nämns i rekommendationen) samt 25 år som löptid för alla lån och finansieringsvederlag. Långivarna kan dock efter egen prövning upprätta de stressade kvar att leva på-kalkylerna för bolånesökande enligt en högre ränta och en kortare löptid. För att bedöma uppfyllelsen av rekommendationen använder Finansinspektionen 6 % som stressad ränta för låntagarnas alla lån och finansieringsvederlag (exkl. räntesäkrade lån och fasträntelån som nämns i rekommendationen) och 25 år som löptid för alla lån och finansieringsvederlag. Den preciserade rekommendationen träder i kraft den 1 januari 2023.

Den preciserade rekommendationstexten finns bifogad detta beslut.

Beslutsmotivering

Kontracykliskt buffertkrav

Rysslands anfallskrig har försvagat den ekonomiska tillväxten globalt och i Finland genom att öka osäkerheten och förvärpa de flaskhalsar i produktionen som coronapandemin har lett till och genom att höja framför allt energi- och livsmedelspriserna. Osäkerheten i omvärlden och förväntningarna om en snabb åtstramning av penningpolitiken i de viktigaste ekonomiska regionerna för att stävja den fortsatt höga inflationen har lett till en åtstramning av de finansiella förhållandena på den internationella finansmarknaden.

Enligt Finlands Banks interimsprognos i september bromsar den ekonomiska tillväxten i Finland in tydligt i år och nästa år. Finlands ekonomi förutspås växa 2,2 % i år. Under 2023 väntas ekonomin krympa med 0,3 %. På grund av det svåra geopolitiska läget präglas prognoserna av stor osäkerhet, med högre risk för en svagare ekonomisk utveckling. Nedåtriskerna för den ekonomiska utvecklingen kan realiseras om kriget i Ukraina trappas upp ytterligare, den globala tillväxten mattas av mer än beräknat, de finansiella förhållandena stramas åt mer än väntat eller störningarna i tillgången till energi förvärras.

De cykliska sårbarheterna relaterade till den totala utlåningen har varit fortsatt måttliga i Finland. De senaste värdena av det primära riskmålet för det kontracykliska buffertkravet - trendavvikelsen avseende den privata sektorns kreditstock och nominella BNP - är tydligt negativa oberoende av vilket begrepp för kreditstocken som tas till grund för beräkningen. Beräknat på det breda kreditbegreppet var värdet av riskmålet enligt preliminära uppgifter -16,4 procentenheter för andra kvartalet 2022. Beräknat på det snävare kreditbegreppet, som är mindre känsligt för revideringar av statistiken, var värdet av riskmålet -7,5 procentenheter för första kvartalet. Enligt vardera räknemetoden blir trendavvikelsen allt negativare.

Energiprisökningen har drivit upp kostnadsinflationen, vilket bidrar till att dämpa den finansiella cykeln och därmed minska behovet att aktivera det kontracykliska buffertkravet. De stigande kostnaderna försvagar hushållens och företagens skuldbetalningsförmåga, vilket i förening med den ökade osäkerheten minskar intresset för låntagning. Med tanke på tillämpningen av det kontracykliska buffertkravet återspeglas den stigande kostnadsinflationen omedelbart i nominella BNP men inte i kreditstockens storlek och eventuellt endast med eftersläpning i ökningstakterna för de nominella kreditstockarna. Därför bidrar inflationsökningen till att minska värdet av det primära riskmålet för det kontracykliska buffertkravet och värdena av de viktigaste riskmål som speglar förändringstakten i förhållandet mellan kreditstocken och BNP.

Den nya uppsättning riskmål för det kontracykliska buffertkravet som tillämpas från och med detta kvartal visar inga sådana tecken på en överhettning av kreditmarknaden som skulle förutsätta en höjning av det kontracykliska buffertkravet. Av de kompletterande riskmåten i den nya uppsättningen riskmål har ingen indikator ett anmärkningsvärt högt värde om man jämför med observationsdata sedan 1980-talet, och många indikatorer ligger betydligt under sitt historiska medelvärde.

Ökningstakterna i utlåningen till icke-finansiella företag och hushåll har varit relativt stabila, och framför allt ökningstakterna i utlåningen till hushåll och bostadsbolag visar tecken på avmattning. Det finansiella stressindexet för Finland, som baserar sig på prissättningen av värdepapper, har stigit tydligt på våren och försommaren men hållit sig dock på en lägre nivå än under den svåraste fasen av coronakrisen.

Maximal belåningsgrad

Bostadshandeln och bostadsutlåningen dämpades i januari-juli 2022 jämfört med motsvarande tidpunkt i fjol. Handeln med gamla aktielägenheter och utbetalningen av nya bostadslån låg i juli 2022 något under nivån för 2018–2021. De genomsnittliga nominella bostadspriserna steg på årsnivå ännu i juli, men prisökningen har bromsat in. De reala bostadspriserna har i sin tur sjunkit till följd av den höga inflationen.

Historiskt sett ligger räntorna alltså på en ganska låg nivå, men genomsnittsräntan för nya bostadslån steg under våren och försommaren i

28.9.2022

FIVA/2022/937

Offentligt

takt med höjningen av referensräntorna och den allt allmänare användningen av räntesäkring. Andelen nya bostadslån med längre återbetalningstid än normalt har fortsatt att öka. Både andelen lån med en återbetalningstid över 26 år och andelen lån med en återbetalningstid över 30 år (19 % respektive 13 %) av nya bostadslån låg på en rekordhög nivå i maj-juli 2022. Genomsnittstorleken av nya bostadslån var större än tidigare i början av 2022. Andelarna för de högsta belåningsgraderna låg under andra kvartalet 2020 mer eller mindre på samma nivå som under det föregående kvartalet både i fråga om nya förstagångslån och andra nya bostadslån.

Hushållens totala skulder i procent av disponibla inkomster ökade något under andra kvartalet 2022. Skuldsättningen i procent av finansiella tillgångar ökade likaså, då hushållens finansiella tillgångar minskade.

Vikande konjunkturutsikter, stramare finansieringsförhållanden och ökad osäkerhet har lett till ökade nedåtrisker också på bostadsmarknaden. Konsumenternas förtroende för ekonomin ligger på en historiskt låg nivå och allt färre anser tidpunkten vara gynnsam för låntagning. Konsumenternas låntagnings- och bostadsköpsavsikter har avtagit och ligger nu under det långsiktiga genomsnittet, och bankerna räknar med att hushållens efterfrågan på lån kommer att minska. Bostadsbyggandet är alltså relativt livligt, men håller på att avta - av antalet beviljade bygglov att döma.

Systemriskerna relaterade till bostadsmarknaden och hushållens skuldsättning har ökat efter krigets utbrott. Skuldsättningen ligger alltså på en historiskt hög nivå och utgör en av de främsta strukturella sårbarheterna i det finansiella systemet. De snabbt stigande konsumentpriserna ökar hushållens nödvändiga konsumtionsutgifter, medan stigande marknadsräntor höjer lånebetalningsutgifterna. De ökade konsumtions- och lånebetalningsutgifterna kan strama åt ekonomin framför allt för hushåll som är kraftigt skuldsatta i förhållande till sina inkomster samt hålla tillbaka deras konsumtion. Den ökade förekomsten av bostadslån med längre återbetalningstid än normalt ökar för sin del hushållens lånebetalningsutgifters känslighet för ränteförändringar.

När de finansiella förhållandena blir stramare och konjunkturen viker, är det alltså viktigt att förebygga en ökning av hushållens höga skuldsättning och säkerställa att nya bolånetagare har tillräckliga ekonomiska buffertar mot en växande skuldbetalningsbörda och sjunkande säkerhetsvärden. För att begränsa ökningen av bostadslån som är stora i förhållande till säkerheterna är det därför fortfarande motiverat att hålla i kraft det beslut som Finansinspektionens direktion fattade i juni 2021 och som trädde i kraft i oktober 2021, dvs. att ändra den maximala belåningsgraden för andra bostadslån än förstagångslån till 85 %. Den maximala belåningsgraden för förstagångsköpare ändras inte i detta skede. Syftet med rekommendationen om en maximal skuldbetalningskvot för bolånesökande, som meddelades i juni 2022 och träder i kraft vid början av 2023, är likaså att säkerställa hushållens lånebetalnings- och konsumtionsförmåga i en stressituation.

Precisering av rekommendationen om en maximal skuldbetalningskvot för bolånesökandes lån och finansieringsvederlag

I diskussionerna med Finans Finland rf (FA) och kreditinstituten framkom ett behov att precisera Finansinspektionens rekommendation av den 27 juni 2022 om en maximal skuldbetalningskvot för bolånesökandes lån och finansieringsvederlag. På basis av erhållna kommentarer justeras rekommendationen så att alla bostadslån, finansieringsvederlag och andra lån kan beräknas enligt räntan 6 % och löptiden 25 år (exkl. fasträntelån och räntesäkrade lån) i kvar att leva på-kalkylerna och Finansinspektionen bedömer uppfyllelsen av rekommendationen i enlighet med ovan nämnda räntesats och löptid. Orsaken är att kreditinstituten i vissa fall har svårt att få exakta uppgifter om sina kunders gamla lån och den tidigare ordalydelsen hade kunnat leda till att kunderna förlänger sina lån.

Långivarna kan dock efter egen prövning upprätta de stressade kvar att leva på-kalkylerna för bolånesökande enligt en högre ränta och längre löptid.