

Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 23 september 2021 hålla kvar det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2014) på 0,0 % och förlänga giltighetstiden för det beslut om skärpning av den maximala belåningsgraden som direktionen fattade den 28 juni 2021 med stöd av 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen. Genom beslutet sänktes den maximala belåningsgraden för andra nya bostadslån än förstagångslån med 5 procentenheter till 85 %.

Det är motiverat att långgivarna noggrant bedömer låntagarnas betalningsförmåga och iakttar återhållsamhet med att bevilja lån som är stora i förhållande till den sökandes inkomster och har en återbetalningstid som är längre normalt. Riskerna för den finansiella stabiliteten ligger kvar på en hög nivå till följd av hushållens ökade skuldsättning och osäkerheterna på grund av pandemin.

Beslutsmotivering

Kontracykliskt buffertkrav

En expansiv penning- och finanspolitik stöder de globala tillväxtutsikterna, fastän de nya virusvarianterna har ökat osäkerheten kring coronapandemin under sommaren. Enligt Finlands Banks interimsprognos i september beräknas den ekonomiska tillväxten i Finland vara snabbare 2021 än vad som tidigare förutspåts, driven framför allt av privat konsumtion. Den förutspådda ekonomiska tillväxten understöds också av en uppgång i investeringar och exportförfrågan. Arbetsmarknaden väntas repa sig i takt med den ekonomiska återhämtningen. Den låga vaccinationstäckningen globalt sett i förening med nya virusvarianter ökar dock osäkerheten kring pandemins utveckling och höjer därmed också nedåtriskerna för den ekonomiska utvecklingen.

Det preliminära värdet av det primära riskmålet för det kontracykliska buffertkravet - trendavvikelsen avseende den privata sektorns kreditstock och nominella BNP - var -4,7 procentenheter vid slutet av mars 2021. Det senaste värdet av det riskmål som beräknas enligt det snäva begreppet för kreditstocken var nära noll vid slutet av 2020. Detta mått tillgängliggörs med eftersläpning och är mindre känsligt för precisering av statistiken. Om konjunkturen vänder uppåt i enlighet med prognoserna, kommer relationstalen sannolikt att börja minska.

Med tanke på de osäkra konjunkturutsikterna har bostadsutlåningen ökat snabbt under den senaste tiden, men totalt sett har ökningen i den privata sektorns länestock mattats av. Framför allt ökningen i företagets länestock har snabbt avtagit efter den kraftiga toppen under våren 2020. Återhämtningen i ekonomin och i investeringsefterfrågan väntas

dock ge ett lyft åt efterfrågan på företagslån under månaderna framöver.

De kompletterande riskmåten och övriga tillgängliga indikatorer och statistik visar inga tydliga tecken på en sådan ökning av de cykliska riskerna som skulle förutsätta en höjning av det kontracykliska buffertkravet.

Beslutet om skärpning av den maximala belåningsgraden förblir i kraft

Bostadshandeln och bostadsutlåningen var fortsatt livliga våren 2021. Antalet köp av gamla aktielägenheter och antalet utbetalda nya bostadslån var klart större i början av 2021 än under tidigare år. Årsökningstakten för bostadslån steg under våren till ca 4 %. Under första halvåret var också prisökningen på bostäder kraftigare än tidigare i huvudstadsregionen och i större städer.

Hushållens skulder i procent av disponibla inkomster steg i början av 2021 åter till en rekordhög nivå på 133,6 %. Till hushållens stigande skuldsättning under pandemin har framför allt den växande bostadsutlåningen bidragit. Ökningen av bostadsbolagslån, som under tidigare år huvudsakligen legat bakom den stigande skuldsättningen, har däremot avtagit.

Stora bostadslån med längre återbetalningstid än normalt har blivit allt vanligare, vilket har bidragit till den växande hushållsskulden. Bostadslån med en återbetalningstid på över 26 år utgjorde över 13 % av totala nya bostadslån under första halvåret 2021, medan motsvarande andel ett år tidigare låg kring 9 % och två år tidigare kring 5 %. Förekomsten av långa bostadslån är störst i de större städernas ekonomiska regioner, och de långa bostadslånen är också i regel större än andra bostadslån.

Den genomsnittliga storleken av nya bostadslån fortsatte att öka under första kvartalet 2021. Andelen lån med den största belåningsgraden minskade dock både vad gäller nya förstagångslån och andra nya bostadslån.

De risker för den finansiella stabiliteten som bostadsutlåningen medför har ökat totalt sett under coronapandemin, vilket talar för en tillämpning av makrotillsynsverktyg för att dämpa hotet från hushållens ökade skuldsättning och överhettning av bostadsmarknaden. För att begränsa ökningen av stora bostadslån i förhållande till säkerheterna är det beslut om skärpning av belåningsgraden för andra bostadslån än förstagångslån till 85 % som Finansinspektionens fattade i juni 2021 och som träder i kraft i oktober således alltjämt motiverat.

Den maximala belåningsgraden för förstagångsköpare skärps inte i detta skede. En successiv och återhållsam skärpning av makrotillsynspolitikerna är motiverad. Detta är särskilt viktigt i det rådande osäkra konjunkurläget. En skärpning av den maximala

belåningsgraden för förstagångsköpare skulle också kunna ha oönskade sideeffekter med tanke på förstagångsköparens tillträde till bostadsmarknaden.