

## Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 29 juni 2026

- att hålla kvar det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen på 0,0 % och
- att höja den maximala belåningsgraden enligt 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen och 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare för andra lån än lån för förvärv av första bostad med fem procentenheter till 95 %. Den maximala belåningsgraden för lån för första bostad ligger kvar på grundnivån 95 %. Beslutet träder i kraft den 1 juli 2026.

Finansinspektionens direktion följer utvecklingen av Mellanösternkonflikten och relaterade risker samt konsekvenserna för den finansiella stabiliteten i Finland.

### Det kontracykliska buffertkravet oförändrat på 0,0 %

Den gynnsamma utvecklingen i den globala ekonomin har påverkats av Mellanösternkonflikten och geopolitiska utmaningar. Den kraftiga uppgången i energi- och råvarupriser till följd av konflikten i förening med den ökade osäkerheten har försämrat tillväxtutsikterna och höjt inflationstrycket, vilket påverkar ränteförväntningarna. I sin prognos i juni bedömde Europeiska centralbanken att tillväxten på euro-området sjunker med 0,7 procentenheter i år jämfört med 2025, dvs. till 0,8 procent.

Den ekonomiska tillväxten i Finland började komma i gång i slutet av 2025, men Mellanösternkonflikten har försämrat tillväxtutsikterna också hos oss. Enligt Finlands Banks prognos i juni 2026 blir den ekonomiska tillväxten 0,7 % i år, 1,2 % nästa år och 1,4 % under 2028. Prognosen baserar sig på marknadens förväntningar om att uppgången i energipriserna blir relativt kortvarig. Nedåt- och uppåtriskerna för den ekonomiska tillväxten är balanserade.

Riskmåten visar att riskerna för en överhettning av den finansiella konjunkturen fortfarande är låga. Det primära riskmålet, dvs. trendavvikelsen avseende den privata sektorns kreditstock och BNP, sjönk under första kvartalet 2026 till en nivå som tills vidare är den lägsta under hela cykeln. Den relativa lånestocken ökade endast svagt. Utlåningen till icke-finansiella företag har ökat klart under början av året, medan utvecklingen av utlåningen till hushåll har varit mer dämpad. Osäkerheten på finansmarknaden har ökat till följd av Mellanösternkonflikten. Det är därför motiverat att hålla kvar det kontracykliska buffertkravet på 0,0 %.

## Höjning av den maximala belåningsgraden för andra än förstagångsköpare av bostad

Enligt ändringarna i 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen och i 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare får Finansinspektionen i syfte att begränsa en konjunktur nedgång på bostadsmarknaden besluta att höja den maximala belåningsgraden med fem procentenheter för förvärv av annan bostad än en första bostad. Lagändringen trädde i kraft den 1 juni 2026.

I regeringens proposition med förslag till ändring av lagen (RP 190/2025) konstateras att bedömningen vid sidan av de allmänna finansmarknadsindikatorerna särskilt ska inriktas på kredit-, bostads- och byggindikatorer, såsom de lyfta bolånebeloppen, antalet nya bostadsobjekt och bostadsprisutvecklingen.

Mot bakgrund av tillgängliga data befinner sig bostadsmarknaden i Finland enligt Finansinspektionens uppfattning fortfarande i en konjunktur nedgång. Vid ingången av 2025 hade bostadshandeln återhämtat sig något sedan bottenkänningen för två år sedan, men utsikterna har åter successivt blivit dystrare. På grund av Mellanösternkonflikten och bland annat osäkerheten på energimarknaden och uppgången i marknadsräntorna på grund av den är det möjligt att konjunkturläget på bostadsmarknaden försämras under 2026.

Vid bedömningen av grunderna för eventuella lättnader måste man väga mellan för- och nackdelarna av att införa lättnader å ena sidan och hålla den maximala belåningsgraden oförändrad å andra sidan. Dessa för- och nackdelar måste bedömas i förhållande till målen för den maximala belåningsgraden och för lättnaderna.

För det första kan lättnaderna öka möjligheterna till bostadsbyte för sådana hushåll vilkas belåningsgrad, dvs. den aktuella bostadsskulden i förhållande till bostadens värde, är över 90 % till följd av att hävstångseffekten tidigare varit större och/eller att bostadspriserna har sjunkit. För hushåll som saknar annan självfinansiering eller andra säkerheter försvårar den nuvarande maximala belåningsgraden 90 % bostadsbytet, fastän bostadsbytet inte nödvändigtvis skulle öka hushållets skuldsättning betydligt. Om denna mekanism lättar, kan det ge fart åt bostadshandeln utan att sårbarheterna med hushållets skuldsättning ökar betydligt. Detta kan också tänkas ha positiva konsekvenser för den finansiella stabiliteten, eftersom det sannolikt minskar sannolikheten för att tillgången till finansiering skärps och att bostadspriserna fortsätter att sjunka.

Det är svårt att göra en exakt bedömning av betydelsen av denna transmissionskanal mot bakgrund av nu tillgängliga data. Finlands Banks preliminära analys visar att antalet hushåll för vilka bostadslånet i

förhållande till bostadens skuldfria pris överstiger 90 % ökade mellan 2022 och 2025.

För det andra tillåter lättnader i den maximala belåningsgraden också nya bolånetagare och bostadsbytare vilkas aktuella belåningsgrad är under 90 % att ta bostadslån med en högre belåningsgrad än tidigare. Detta ger dessa hushåll större möjligheter att köpa dyrare bostäder och därmed öka efterfrågan på bostadsmarknaden. Samtidigt stiger skuldsättningsgraden för de hushåll som utnyttjar denna möjlighet, när deras belåningsgrad stiger över 90 %.

Enligt Finansinspektionens bedömning kommer de varierande effekterna av lättnaderna i den maximala belåningsgraden på utlåningen, hushållens skuldsättning, bostadshandeln och konjunkturen på bostadsmarknaden sannolikt att vara små sammantaget. I det osäkra läget där marknaden räknar med stigande räntor, hushållens förtroende för ekonomin är svagt och många konsumenter betraktar tidpunkten som ogynnsam för att låna, kommer efterfrågan på bostäder och lån framför allt med mycket höga belåningsgrader sannolikt att vara fortsatt liten.

Utöver ovan nämnda direkta effekter kan lättnaderna i den maximala belåningsgraden ha en allmän signaleffekt för hushållen, vilket kan leda till en uppgång i bostadshandeln och en starkare konjunktur på bostadsmarknaden. Samtidigt är det dock skäl att undvika tolkningen att bostadslån med mycket höga belåningsgrader skulle vara oproblematiske överlag eller rent av att rekommendera.

Noteras bör också att lagändringarna innebär en förlängning av den maximala återbetalningstiden för bostadslån från 30 till 40 år och att lättnader i flera av kraven för bostadsbolagslån därtill genomförs genom statsrådets förordning inom de ramar som lagen tillåter. Dessa ändringar bidrar till att höja stabilitetsriskerna i samband med hushållens skuldsättning.

Enligt Finansinspektionens bedömning finns det grunder både för att göra lättnader i den maximala belåningsgraden och för att hålla den maximala belåningsgraden kvar på grundnivån. Mot bakgrund av särskilt den svaga utvecklingen på bostadsmarknaden under de senaste åren, den geopolitiska osäkerheten och de dämpade ekonomiska utsikterna anser Finansinspektionen dock att konjunkturedgången på bostadsmarknaden är så pass allvarlig att grunderna enligt kreditinstitutslagen för att införa tillfälliga lättnader i den maximala belåningsgraden uppfylls. Lättnaderna har rätt liten inverkan på hushållssektorns totala skuldsättning och ökar därmed inte betydligt sårbarheterna med hushållens skuldsättning.

Syftet med åtgärden är att begränsa konjunkturedgången på bostadsmarknaden. Finansinspektionen ser kvartalsvis över

förutsättningarna för tillämpning av beslutet och sänker kravet tillbaka till grundnivån när det inte längre finns några grunder för lättnaderna.