

## Finansinspektionens direktionens beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg

Finansinspektionens direktion beslutade på sitt sammanträde den 27 mars 2024 att hålla kvar det kontracykliska buffertkravet enligt 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen (610/2014) på 0,0 % och lämna den maximala belåningsgraden enligt 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen och 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare oförändrad på grundnivån 90 %. Den maximala belåningsgraden för lån för köp av första bostad ligger också kvar på grundnivån 95 %.

### Beslutsmotivering

#### ***Kontracykliskt buffertkrav***

Utsikterna för den globala ekonomiska tillväxten är alltså mycket dämpade. Ekonomin i euroområdet var oförändrad (0 %) under fjärde kvartalet 2023 jämfört med föregående kvartal, och inköpschefsindex för såväl industrin som tjänstesektorn tyder på att produktionen kommer att krympa också under månaderna framöver. Inflationen i euroområdet saktade in tydligt under hösten på grund av sjunkande energipriser, åtstramning av penningpolitiken och vikande efterfrågan. Europeiska centralbankens experter reviderade i mars ned sin ekonomiska prognos och beräknade att den ekonomiska tillväxten i euroområdet kommer att vara 0,6 % under 2024 (mot 0,8 % i prognosen i december).

Nedgången i den ekonomiska aktiviteten i Finland var kraftig och brett baserad i slutet av 2023. Den ekonomiska tillväxten fick stöd av den ökade offentliga konsumtionen. Nettoexporten bidrog likaså till tillväxten, men ökningen i nettoexporten förklaras av att importen krympte ännu mer än exporten. Sysselsättningsgraden har sjunkit från slutet av 2022, medan arbetslösheten steg under 2023. I företagets sysselsättningsförväntningar har redan vissa tecken på en försiktig positiv vändning kunnat ses. De ekonomiska utsikterna är svaga: i interimsprognosen i mars förutspådde Finlands Bank en nedgång i BNP med 0,5 % under 2024. Enligt prognosen väntas den ekonomiska tillväxten börja återhämta sig mot slutet av 2024.

De riskmått som speglar skuldsättningen inom den privata sektorn och utvecklingen av kreditstocken visar att den finansiella cykeln alltså mattas av, och en kraftig vändning uppåt av kreditcykeln finns inte i sikte. Det primära riskmättet, dvs. trendavvikelsen avseende den privata sektorns kreditstock och nominella BNP, var -16,2 procentenheter vid slutet av september 2023. Också beräknat enligt det snäva kreditmättet var trendavvikelsen klart negativ (-13,3 procentenheter). Volymen av både hushållens och företagets utestående lån hos kreditinstituten har minskat, men volymen av utestående bostadsbolagslån har ökat.

27.3.2024

FIVA/2024/92

Offentligt

Inte heller de kompletterande riskmåten signalerar någon betydande ökning av de stabilitetshot som hänger samman med den totala utlåningen. Finansmarknaden har fungerat utan större störningar och det finansiella stressindexet var lågt i slutet av 2023. De reala bostadspriserna sjönk fortfarande under hösten, vilket också speglar den dämpade konjunkturen. Hushållens och hela den privata sektorns skuldbetalningsböroda växte under hösten till följd av de stigande räntorna, men marknaden räknar å andra sidan med räntesänkningar under 2024. Underskottet i bytesbalansen kan signalera ekonomisk obalans, men underskottet krympte under hösten. Enligt den samlade bedömningen av de tillämpade riskmåten föreligger följaktligen inga grunder för tillämpning av det kontracykliska buffertkravet.

I sitt yttrande om direktörens beslutsförslag konstaterar Finlands Bank att det är skäl att inleda beredningen av lagstiftning gällande införande av ett s.k. positivt konjunktur neutralt kontracykliskt buffertkrav. Finansinspektionens direktion omfattar Finlands Banks förslag och konstaterar att EU-kommissionen i sin rapport om utveckling av makrotillsynsregelverket, som gavs ut i januari, betonar behovet av ökad användning av buffertar som kan avvecklas beroende på konjunkturen.<sup>1</sup>

### ***Maximal belåningsgrad***

Bostadshandeln svalnade i januari-februari 2024 efter att ha ökat tydligt i november-december 2023. Framför allt förstagångsköparens bostadsköp bedöms ha ökat temporärt efter regeringens förslag i oktober om att slopa befrielsen från överlåtelseskatt på första bostad vid början av 2024. Den nya lagen om överlåtelseskatt trädde i kraft vid början av 2024, men enligt lagen ska lägre skattesatser än tidigare tillämpas retroaktivt på andra än förstagångsköparens bostadsköp redan från och med den 12 oktober 2023. De lägre överlåtelseskattesatserna kan också ha stimulerat bostadshandeln i slutet av 2023.

Priserna på gamla aktielägenheter sjönk i januari 2024 och var lägst hittills under denna nedgångsperiod sedan sommaren 2022. I januari 2024 var priserna i hela landet i genomsnitt 5,6 % lägre än ett år tidigare och 12,9 % lägre än i juni 2022, när de var som högst. Prisfallet på gamla bostäder har varit större i huvudstadsregionen än i övriga Finland. Prisfallet på nya bostäder har varit klart mindre än prisfallet på gamla bostäder. Byggföretagen har erbjudit köparna rabatt på vederlagen och olika förmåner, men stocken av nybyggda osålda bostäder har vuxit.

Under sista kvartalet 2023 hade det inte inträffat någon större förändring i den genomsnittliga storleken av bostadslån och andelen bostadslån med höga belåningsgrader jämfört med året förut eller tidigare kvartal. Andelen lån med en löptid över 30 år av alla nya bostadslån beräknat i euro har

---

<sup>1</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52024DC0021>

27.3.2024

FIVA/2024/92

Offentligt

sjunkit sedan den maximala återbetalningstiden på 30 år och den enligt lagen tillåtna avvikelsen på 10 % för långgivare trädde i kraft vid början av juli. Genomsnittsräntan för nya bostadslån sjönk något i december.

Den långvariga ökningen i hushållsskulden vände ned under 2022–2023 i takt med att inflationen tog fart, räntorna började stiga, hushållens efterfrågan på lån minskade och hushållens nominella inkomster ökade snabbare än tidigare. Skuldsättningen fortsatte att minska under fjärde kvartalet 2023. Hushållens ränteutgifter fortsatte däremot att stiga under fjärde kvartalet 2023, men hushållens förmåga att anpassa sig till snabba kostnadsökningar och stigande räntor har tills vidare varit fortsatt god i genomsnitt. Kreditriskerna väntas öka men bedöms inte utgöra något stabilitetshot om konjunktur- och ränteutvecklingen ligger i linje med förväntningarna.

Bostadshandeln väntas vara fortsatt dämpad under månaderna framöver i likhet med början av året, men sakta öka från året förut under årets lopp om räntorna sjunker som väntat och ekonomin börjar återhämta sig som förutspått. Hushållens efterfrågan på lån väntas sakta återhämta sig under 2024 men alltjämt vara dämpad. Hushållens skuldsättning bedöms minska ytterligare under årets lopp. Konsumenternas förtroende för ekonomin var alltjämt svagt i januari-februari 2024 men högre än vid slutet av 2023. Dessutom såg konsumenterna positivare på tidpunktens gynnsamhet för låntagning och uppvisade större benägenhet att ta lån.

Marknadens förväntningar om räntesänkningar dämpades vid början av 2024, och det råder alltjämt stor osäkerhet kring ränte- och konjunkturutvecklingen. Bostadsbyggandet befinner sig 2024 i en kraftig konjunktur nedgång, vilket ökar nedåtriskerna för ekonomin och på arbetsmarknaden. En mycket snabb uppgång i bostadshandeln eller i bostadspriserna är tills vidare inte i sikte ens i ett längre perspektiv. Enligt de ekonomiska prognoserna beräknas hushållens skuldsättning öka 2025–2026 men vara lägre än 2021, när den var som högst.

Finansinspektionens direktion beslutade i december 2023 återställa den maximala belåningsgraden för andra nya bostadslån än förstagångslån på den lagstadgade grundnivån 90 %. Enligt Finansinspektionens bedömning har det inte i den makrofinansiella omgivningen sedan december 2023 inträffat sådana betydande ändringar som skulle leda till en exceptionell ökning av de finansiella stabilitetsriskerna och därmed förutsätta en ändring av den maximala belåningsgraden från grundnivån. Fastän en överhettning på bostadsmarknaden eller ökning av hushållens utestående bostadslån inte för närvarande utgör ett akut hot mot den finansiella stabiliteten, är hushållens höga skuldsättning alltjämt förenad med strukturella risker och sårbarheter som det är skäl att följa upp extra noggrant.

Finansinspektionens direktion konstaterade vidare på sitt sammanträde den 27 mars 2024 beträffande sitt beslut av den 29 mars 2023 om införande av ett systemriskbuffertkrav att de riskmått som ligger som grund för fastställande av kravet antyder att systemriskerna i den finländska finansiella sektorn i hög grad har legat kvar på den nivå som rådde 2023. Införandet av systemriskkravet bedöms inte ha några negativa konsekvenser för verksamheten på kreditmarknaden.